



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 por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-23-03 OFICIO No. SEDUSO/25640/2023

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. [REDACTED] DOMICILIO: [REDACTED] MONTERREY, NUEVO LEON. 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 los 02-dos días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés.

VISTO la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 04-cuatro de julio de 2023-dos mil veintitrés, por los [REDACTED] como propietarios del inmueble ubicado en la calle [REDACTED]

NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] con la cual pretende obtener la LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACION AL PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA GUARDERÍA PREVIAMENTE AUTORIZADA, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 1,214.08 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDE-000133-23-03, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

Que de acuerdo a lo señalado por el Artículo 3, fracción V del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece el tipo de construcción siguiente: TIPO 4a Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción; y toda vez que el presente caso trata de una regularización de 136.55 metros cuadrados de construcción para servicios, la misma se clasifica como construcción tipo 4a por lo que le resultan aplicables los requisitos del artículo 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como los exigidos por los artículos 125 y 162 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, se presentan los siguientes documentos.

1.- Para el trámite de Licencia de Construcción (regularización), le resultan aplicables los requisitos establecidos en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, en su artículo 125 numerales 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10 (obligatorios), requisito numeral 3 (no aplica), 9 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo:

Numeral 1.- Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra; Presenta Solicitud de trámite firmada por los [REDACTED] en su carácter de propietario del predio ubicado en la calle [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita las Licencias de Construcción (Modificación y Regularización) y de Uso de Edificación para Guardería previamente autorizada.

Numeral 2.- Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;



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 por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-23-03
OFICIO No. SEDUSO/25640/2023

Presenta copia simple de Planos, Cártulina e Instructivo de fecha 22 de junio del 2005-dos mil cinco, con No. de Oficio SEDUE-DCU-S.I-221/2005, Expediente Administrativo No. L-279/2005, donde la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Municipio de Monterrey, AUTORIZA las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA GUARDERIA, en el predio identificado con los números de expedientes catastrales [REDACTED], ubicado en la [REDACTED] en esta ciudad.

Numeral 4.- Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra;

Presenta juego de Planos oficiales con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por [REDACTED], en su carácter de propietarios del predio que nos ocupa, así como por el Asesor de Seguridad Estructural, Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] esto en relación al trámite de Licencia de Construcción (Modificación y Regularización) y de Uso de Edificación para Guardería previamente autorizada.

Numeral 5.- Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;

Para acreditar la propiedad presenta Escritura Pública Número 3224-tres mil doscientos veinticuatro, de fecha (06) seis días del mes de octubre del año 2008 dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentevilla Carvajal, Titular de la Notaría Pública número 138, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Inmueble, a través de la cual la [REDACTED] por sus propios derechos y en su carácter de Albacea de la Sucesión Especial de Intestado a Bienes del señor Antonio Fuentes Espinoza, a quienes en adelante se les denomina como la parte Compradora del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]. Escritura registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Primer Distrito del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED]

Para acreditar la propiedad presenta Escritura Pública Número 3225-tres mil doscientos veinticinco, de fecha (06) seis días del mes de octubre del año 2008 dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentevilla Carvajal, Titular de la Notaría Pública número 138, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Inmueble, a través de la cual la C. [REDACTED] por sus propios derechos y en su carácter de Albacea de la Sucesión Especial de Intestado a Bienes del señor [REDACTED] a quienes en adelante se les denomina como la parte Compradora del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]. Escritura registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Primer Distrito del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED]

Para acreditar la propiedad presenta Escritura Pública Número 4500-cuatro mil quinientos, de fecha (02) dos días del mes de febrero del año 2010 dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentevilla Carvajal, Titular de la Notaría Pública número 138, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; la cual contiene un la Protocolización de las Operaciones de Inventario y Avalúo de los Bienes que Integran la Sucesión Testamentaria a Bienes del Señor Arquitecto [REDACTED] así como la Partición y Adjudicación de los mismos, practicada por la señora [REDACTED] en su carácter de Albacea y Herederos respectivamente de dicha Sucesión; así como expedir la Hijuela correspondiente en favor de los señores ya mencionados, en su carácter de Únicos y Universales Herederos de la sucesión referida, Hijuela que servirá de Título de Propiedad y que se expide en los términos siguientes: se aplica y adjudica los señores [REDACTED] los inmuebles descritos. Escritura registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Primer Distrito del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED]

Para acreditar la propiedad presenta Escritura Pública Número 58,423-cien treinta y ocho mil cuatrocientos veintitrés, de fecha (26) veintiséis días del mes de septiembre del año 2018 dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo

2/17



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-23-03

OFICIO Np. SEDUSO/25640/2023

Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaria Pública número 123, con ejercicio en esta Ciudad; la cual contiene un Contrato de Donación de Bien Inmueble a Título Gratuito entre Ascendientes y Descendientes, a través de la cual la señora [redacted] como la parte Donante de los inmuebles referidos dentro de la mencionada escritura. Escritura registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Primer Distrito del Estado de Nuevo León, bajo [redacted]

Para acreditar la propiedad presenta Escritura Pública Número 58,838-cien cuenta y ocho mil ochocientos treinta y ocho, de fecha (05) cinco días del mes de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaria Pública número 123, con ejercicio en esta Ciudad; la cual contiene un Contrato de Donación de Bien Inmueble a Título Gratuito entre Ascendientes y Descendientes, a través de la cual comparecieron los señores [redacted] ambos en adelante como la parte Donante, y por otra parte la señora [redacted] como Donataria de los inmuebles con expediente catastral número [redacted]

Escritura registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Primer Distrito del Estado de Nuevo León, bajo número [redacted]

Para acreditar la propiedad presenta Escritura Pública Número 58,839-cien cuenta y ocho mil ochocientos treinta y nueve, de fecha (05) cinco días del mes de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaria Pública número 123, con ejercicio en esta Ciudad; la cual contiene un Contrato de Donación de Bien Inmueble a Título Gratuito entre Ascendientes y Descendientes, a través de la cual comparecieron la señora [redacted] como la parte Donante, y por otra parte el señor [redacted] como la parte Donataria de los inmuebles con expediente catastral número [redacted] Escritura registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Primer Distrito del Estado de Nuevo León, bajo número [redacted]

Para acreditar el interés que le asiste, anexa lo siguiente:

Copia simple de credencial para votar a nombre de la C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] (propietario del 62.50%)

Copia simple de credencial para votar a nombre del C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] (propietario del 37.50%)

Numeral 6.- Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

Presenta copia simple de Recibo Oficial número 396C-3901 de fecha 08-ocho de marzo de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial año 2023-dos mil veintitrés, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Presenta copia simple de Recibo Oficial número 396C-3902 de fecha 08-ocho de marzo de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial año 2023-dos mil veintitrés, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Numeral 7. Alineamiento vial;

Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000450/22 en fecha 20-veinte de septiembre del 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la [redacted] en el Municipio de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] en el cual se indica que No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000451/22 en fecha 20-veinte de septiembre del 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la calle [redacted]



ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional, 3. Domicilio, 4.Numero de 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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-23-03
OFICIO No. SEDUSO/25640/2023

Municipio de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en el cual se indica que No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;

Presenta copia simple de los lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad emitidos por la Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León con número de folio IR22-433, de fecha 12 de agosto del 2022; Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 162, fracc. XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

9. Estudio de impacto vial; y,

1. El proyecto de regularización de 136.55 metros cuadrados de construcción para servicios, la misma se clasifica como construcción tipo 4a para el cual no es obligatorio este requisito.
2. De acuerdo al proyecto solicitado, este no excede en requerimiento los 15-quince cajones de estacionamiento, por lo cual no es necesario presentar estudio de impacto vial, esto según lo establecido en el Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.
3. La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió mediante oficio número DPT/V/158/2023, de fecha 27-veintisiete de julio del 2023-dos mil veintitrés, Opinión Técnico Vial, donde concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, condicionado a cumplir ciertos puntos, los cuales se indican más adelante

10. Presentar 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 de este reglamento.

Presenta Estudio de Revisión Estructural, realizada y signada por el [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED], manifestando su responsabilidad mediante escrito con fecha 17-dieciséis de mayo del 2023-dos mil veintitrés, anexo a dicha estudio, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED], con expediente catastral [REDACTED]

2.- Para el trámite de Licencia de Edificación, le resultan aplicables los requisitos establecidos en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, en su artículo 162 fracciones:

I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en el numeral 1 del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

II. y III. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente; Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto


El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en el numeral 5 del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en el numeral 6 del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

4/17


Gobierno de
Monterrey
2023-2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 2. 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.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-23-03
OFICIO No. SEDUSO/25640/2023

En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, los cuales están firmados por los C. [REDACTED] en su carácter de propietarios del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de Licencia de Construcción (Modificación y Regularización) y Uso de Edificación para Guardería previamente autorizada.

En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la de Licencia de Construcción (Modificación y Regularización) y Uso de Edificación para Guardería previamente autorizada.

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en el numeral 4 del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en el numeral 2 del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;

Anexa 11-once fotografías del predio ubicado en la calle [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]

IX. Alineamiento Vial;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en el numeral 7 del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (2), y requerida a su vez en el numeral 10 del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

Presenta copia simple de la revisión al cumplimiento de Medidas de Seguridad mediante oficio número SSPCDPC/1844/23 con tarjeta folio número 586/23 de fecha 23-veintitres del mes de mayo de 2023-dos mil veintitres, emitida por la Dirección de Protección Civil de Monterrey dependiente de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía, en donde informa que se observó el inmueble cumple con las medidas de seguridad, seguro de responsabilidad civil póliza número [REDACTED] de GMX Seguros, Estudio estructural, dictamen aprobatorio de sistema de gas natural, así como Plan de Contingencia vigente con número SSPCDPC/0843/2023 (PIPC NO.709/2023).

XII. 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 este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;

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

XIII. 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; y

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

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

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

5/17

9416



ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 2. 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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-23-03
OFICIO No. SEDUSO/25640/2023

Presenta copia simple de Ficha ambiental recibida en fecha del 30-treinta de junio del año 2023-dos mil veintitrés por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta Copia de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$ 3,485.66, con número de recibo folio 3170000030698 y con sello de pagado en fecha 04-cuatro de julio de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

3.- Para el trámite de Licencia de Edificación, le resultan aplicables los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 325 fracciones:

I. y II. Acreditar la propiedad o posesión del predio; Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en el numeral 5 del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (2), y requerida a su vez en la fracción V del artículo 162 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en el numeral 1 del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en el numeral 4 del artículo 125 y fracción VI del artículo 162 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

No lo requiere, toda vez, que no se trata de un cambio de uso de edificación, en el presente tramite pretende obtener la Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Regularización) y Uso de Edificación para Guardería previamente autorizada.

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

- Presenta Copia de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$ 3,485.66, con número de recibo folio 3170000030698 y con sello de pagado en fecha 04-cuatro de julio de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

Presenta copia simple de Recibo para pago expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey (AYD), como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto la calle [REDACTED]

2021 2024

6/17

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



ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 2. 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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-23-03 OFICIO No. SEDUSO/25640/2023

TERCERO. ANTECEDENTES.

Presenta copia simple de Planos, Cartulina e Instructivo de fecha 22 de junio del 2005-dos mil cinco, con número de Oficio SEDUE-DCU-S.I-221/2005, Expediente Administrativo No. L-279/2005, donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Municipio de Monterrey, AUTORIZA las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA GUARDERIA, en el predio identificado con los números de expedientes catastrales [redacted] ubicado en la calle [redacted] en esta ciudad.

CUATRO. OPINIONES TECNICAS.

La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio número DGDV-1514/23, dentro del dictamen LTA-117/23 de fecha 12-doce de julio del 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción (regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Guardería) previamente autorizado del expediente administrativo L-USDE-000133-23-03, de un predio ubicado en la calle [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted] 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.

Mediante oficio número DPT/V/158/2023, de fecha 27-veintisiete de julio 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.

QUINTO. DICTÁMENES EXTERNOS.

Presenta copia simple de los lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad emitidos por la Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León con número de folio IR22-433, de fecha 12 de agosto del 2022; 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.

Presenta copia simple de la revisión al cumplimiento de Medidas de Seguridad mediante oficio número SSPCDPC/1844/23 con tarjeta folio número 586/23 de fecha 23-veintitres del mes de mayo de 2023-dos mil veintitrés, emitida por la Dirección de Protección Civil de Monterrey dependiente de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía, en donde informa que se observó el inmueble cumple con las medidas de seguridad, seguro de responsabilidad civil póliza número [redacted] de GMX Seguros, Estudio estructural, dictamen aprobatorio de sistema de gas natural, así como Plan de Contingencia vigente con número SSPCDPC/0843/2023 (PIPC NO.709/2023).

SEXTO. INSPECCIÓN FISICA.

De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 14-catorce de julio del 2023-dos mil veintitrés, en la cual se hizo constar lo siguiente: "...Que tras constituirme en el inmueble de referencia se pudo constar que se le da uso de guardería, no se encuentran realizando ningún tipo de trabajo de construcción, remodelación o demolición (...) se pudo constar que se encuentra la distribución y espacios interiores indicados en plano, no se tomaron fotografías de estos ya que se encontraban niños, no se respetan las áreas verdes indicadas, el área verde que se encuentra indicada en la parte exterior por la calle camino de la pradera solo se encuentra una pequeña parte ya que la de más área es utilizada como estacionamiento contando con piso de concreto, el área de jardín que se encuentra indicada en el patio es menor a lo que se indica, se encuentra una techumbre en la entrada principal de aproximadamente 37 m2, esta no se encuentra indicada en el plano, no se encuentran marcados los cajones de estacionamiento indicados en el patio, estos no se encuentran dibujados (...) No se habilitan los cajones de estacionamiento indicados en el plano de referencia, se cuenta con el espacio pero estos no se encuentran dibujados, en donde se indica el cajón de estacionamiento para personas discapacitadas se encuentra dibujado juegos para niños, se encuentran unos cajones de estacionamiento en la parte exterior por la calle camino de la pradera en ese espacio se



marca en el plano como área verde (...) Se anexa microzonificación (...) Se anexan fotografías del interior, exterior y de su entorno..."

El [REDACTED] presentó escrito de fecha 09-nueve de octubre del 2023, en el cual informa: "...que se da cumplimiento al área de jardín (absorción) plasmado en los planos que mando para su revisión y/o aprobación (...) Anexo fotografías que avalan la existencia de jardineras actualmente en la guardería..."

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo 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 160 BIS del Reglamento de Zonificación del 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 c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 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 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, 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 70)88-010-004 y 88-010-005, 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 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO SOLIDARIDAD** dando frente a la calle Camino de la Pradera en una Zona Clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **3.16.3 GUARDERIA** es considerado como **PERMITIDO**.

El predio en cuestión cuenta con autorización de las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para Guardería, emitida en fecha 22-veintidos de junio del 2005-dos mil cinco dentro del Expediente administrativo número L-279/2005, el cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: **"...QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación..."**, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: **"...ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento..."**, por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma

TERCERO. DESGLOSE DE ÁREAS

Datos de Construcción de Gobierno
M2 Autorizados: 714.16 m2
Monterrey
2021 2024

8/17

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-23-03
OFICIO No. SEDUSO/25640/2023

M2 por Regularizar: 136.55 m2
M2 de Construcción total: 850.71 m2

Datos de Uso de Edificación
M2 Autorizados: 714.16 m2
M2 de Edificación total: 850.71 m2

Número de cajones de estacionamiento: 03 cajones

CUADRO DE ÁREAS

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO				
NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
Planta baja	714.16	136.55	850.71	Acceso principal, recepción, dirección, área de empleados, bodega, lavandería, vestidor de empleados, almacén de víveres, patio de servicio, cocina, lobby, baños, control de esfínter, fomento a la salud, sala de usos múltiples, área de maternales y área de lactantes. Patio, área jardinada y estacionamiento descubierto para 03-cajones.
Total	714.16	136.55	850.71	GUARDERIA CON ESTACIONAMIENTO PARA 03-CAJONES.

CUARTO. 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: 1,214.08 METROS CUADRADOS

Lineamientos	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	910.56	0.70	850.71
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5v	3,035.20	0.70	850.71
ÁREA LIBRE	0.25	303.52	0.30	363.37
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	145.68	0.14	179.07
NIVELES MÁXIMOS	08-NIVELES		01-NIVELES	

En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece en el artículo 36 segundo párrafo del apartado de Notas, señala "El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior



ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 2. 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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-23-03
OFICIO No. SEDUSO/25640/2023

y exterior de la losa o techo..." y el artículo 39 del mismo ordenamiento legal indica lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones...". Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta 08 niveles, y el proyecto presenta 01-un nivel desde el punto más alto del terreno; dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey,

QUINTO. ESTACIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:
Guardería	1 cajón por 150.00 m2	$360.67/150.00 = 03$ cajones	03-cajones (01-cajón para personas con discapacidades diferentes)
Total		03-cajones	

*Área efectiva de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio).

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; se

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 **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA GUARDERÍA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] **NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 1,214.08 metros cuadrados.

SÉGUNDO: En virtud del cumplimiento de los lineamientos urbanísticos requeridos para el presente proyecto el cual se realizará en un lote y de acuerdo a la normatividad vigente se desglosa los datos siguientes: Coeficiente de Ocupación del Suelo 0.70 (850.71 m2), Coeficiente de Utilización del Suelo 0.70 (850.71 m2), Área libre de 0.30 (363.37 m2), Coeficiente de área Verde 0.14 (179.07 m2), un Nivel. El proyecto presenta 03 cajones de estacionamiento (01-cajón para personas con discapacidades diferentes).

Así mismo se le informa que el Propietario, Ocupante o interesado queda obligado a cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y lineamientos:

Gobierno
Monterrey
2021 2024

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

10/17



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-23-03 OFICIO No. SEDUSO/25640/2023

A).- En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio número DGDV-1514/23, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, dentro del dictamen LTA-117/23 de fecha 12-doce de julio del 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción (regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Guardería) previamente autorizado del expediente administrativo L-USDE-000133-23-03, de un predio ubicado en la calle [redacted] de esta ciudad, identificado con el expediente catastral [redacted] ps 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:

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 8.36 de la Norma Ambiental del Estado NAE-EM-SDS-002-2019. NAE).
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. 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

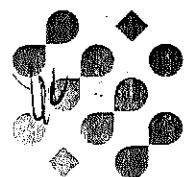
- 4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, 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 16:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. 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.
7. 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

- 8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. 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.

Emissiones al Aire

- 13. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin colindancia a 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.
14. No se deberán permitir olores a predios colindantes.



Contaminación del Agua

15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. 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

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
20. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final)
21. adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
22. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos de manejo especial que generen.
24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie nativos de 3 pulgadas 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 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 04-cuatro árboles de las características arriba mencionadas (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

26. 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.
27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá dentro del ámbito de su competencia, solicitar y realizar visitas para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

B).- En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el número de oficio DPT/V/158/2023, de fecha 27-veintisiete de julio 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:



Gobierno de
Monterrey
2021 2024

12/17

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-23-03 OFICIO No. SEDUSO/25640/2023

- 1. El proyecto presenta un antecedente autorizado (Planos de Proyecto autorizados de la Licencia L-279/2005 de fecha 22 de junio del 2005). El nuevo proyecto presentado a revisión propone modificaciones a la distribución de los cajones de estacionamiento, por lo que se realiza esta nueva revisión en materia vial.
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 No Reflexión deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
b) Para la calle Jonás deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
c) Para la calle Camino a la Pradera deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
d) En la esquina formada por la intersección de [redacted] deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 10.00 metros.
e) En la esquina formada por la intersección de [redacted] deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metros.

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

- 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.
4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
5. Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.
Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:
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 m por 5.00 m 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 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m 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 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

- 6. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-23-03
OFICIO No. SEDUSO/25640/2023

normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

7. 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.
8. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
9. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
10. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo. ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
11. Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
12. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y pasillos de circulación.
13. 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.
14. El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin-habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito generado por el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
15. Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
16. 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 autoridad municipal determinará en su caso solicitar el

14/17



Monterrey
2021 2024

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-23-03
OFICIO No. SEDUSO/25640/2023

señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

C).- 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 enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- 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
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

D).- En materia de Ingeniería Contra Incendios.

Deberá de respetar lo indicado en el Oficio de folio número IR22-433, de fecha 12-doce de agosto del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Ingeniería de Contra Incendios Patronato de Bomberos de Nuevo León A.B.P., en el establecimiento que nos ocupa; con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia; 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.

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 la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas 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, N. L.

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.



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-23-03
OFICIO No. SEDUSO/25640/2023**

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, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

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.

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

NOVENO. Expídase la LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA GUARDERÍA PREVIAMENTE AUTORIZADA; 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.

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

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARÍA 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.

TVMB/ NLMM/ MACS/ ATS/ IAS

Lo que, notifico a usted por medio del presente instructivo— que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de _____ siendo las 14:03 horas del día 08 del mes de Noviembre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rosa Elena Bernabé S.

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 212513

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

FIRMA _____

IDENTIFICACIÓN _____

