



INSTRUCTIVO

A LAS C.C. FEDERICA SADA ALANÍS, ALEJANDRA MARÍA SADA ALANÍS Y CRISTINA SADA ALANÍS (PROPIETARIAS) Y AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE "POLLOS EXPO GUADALUPE", S.A. DE C.V. (TITULAR) DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN:

[Redacted address]

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 06-seis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.-----
VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000043-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 23-veintitrés de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, por las C.C. FEDERICA SADA ALANÍS, ALEJANDRA MARÍA SADA ALANÍS Y CRISTINA SADA ALANÍS, ostentadas como propietarias del inmueble ubicado en la AVENIDA REVOLUCIÓN N°5200 EN LA COLONIA CONTRY DE ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [Redacted] solicitud a través de la cual se pretende obtener, la LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACION) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA SERVICIOS (RESTAURANT CON COMIDA PARA LLEVAR, OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN), CON GASOLINERA, TIENDA DE CONVENIENCIA Y LAVADO DE AUTOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS; respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 7,461.92 metros cuadrados, donde existe una construcción autorizada de 1,063.00 metros cuadrados y se requiere realizar una ampliación de construcción de 566.41 metros cuadrados, así como regularizar 577.26 metros cuadrados, que generan una construcción total de 2,206.67 metros cuadrados.

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

RESULTANDO

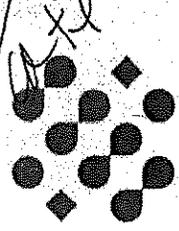
PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, facilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20, 91 y 125 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160, y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) Para el trámite de licencia de construcción (Regularización), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas,

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO SOSTENIBLE,
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



21067

excavaciones, movimientos de tierra y otros;

II. **TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;

III. **TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;

IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;

V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;

VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,

VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Regularización de construcción de 577.26 metros cuadrados y la ampliación de 566.41 metros cuadrados, por lo que se consideran como construcciones **TIPO 4b**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de **Regularización** de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 125**, el cual establece que: "...*Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación:*

Considerando que la **Regularización** de construcción es de 577.26 metros cuadrados, al tratarse como construcción **TIPO 4b**, le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa); siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;

• Presentan **Solicitud de trámite** firmada por las C.C. **Federica Sada Alanís, Alejandra María Sada Alanís y Cristina Sada Alanís**, en su carácter de propietarias y el C. Marco Antonio González Valdez, como Apoderado Legal de la sociedad denominada **POLLOS EXPO GUADALUPE, S.A. DE C.V.**, como titular del predio ubicado en la Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (Regularización y Ampliación) y USO DE EDIFICACIÓN (Regularización y Ampliación)** para **SERVICIOS (Restaurante con comida para llevar, Oficinas Administrativas) y COMERCIO (Venta de materiales para la Construcción, con gasolinera, Tienda de Conveniencia y Lavado de Autos)** Previamente Autorizados, signado también por el Director Responsable de Obra, Arq. [REDACTED] con cédula profesional 3977848, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación. Así como el predio que nos ocupa cuenta con los siguientes derechos adquiridos:

• Presenta copia de **Instructivo, Planos (01 de 03 al 03 de 03) y cartulina**, con número de permiso 007162 y expediente administrativo L-0662/2003 de fecha a los 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2005-dos mil cinco, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **Licencias Municipales de Regularización y Ampliación de Uso de Suelo y Edificación para LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y UN BANCO**, así como la **Licencia Municipal de Construcción (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación) Demolición Parcial de la construcción existente**, en el inmueble ubicado en la Ave. Revolución, número 5200 entre las calles **SENDERO SUR Y ANTIGUO CAMINO AL DIENTE**, en la colonia **CONTRY** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], con una superficie total de 7,461.92 metros cuadrados, mismos que son por aprobar el uso de suelo y con 2,496.24 metros



OFICIO No.: SEDUSO/03512/2024
EXP. ADM: L-USDE-000043-24-02

cuadrados, de construcción total, de los cuales 199.46 metros cuadrados son por regularizar el uso de edificación y construcción para el Banco y 2,296.78 metros cuadrados son por ampliar el uso de edificación y construcción para los locales comerciales; y en cuanto a la demolición esta se otorgara a 839.46 metros cuadrados. Registrado ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, subsecretaría de Ingresos, Delegación Dirección de Catastro el 21-veintin días del mes de junio del año 2005-dos mil cinco.

• Se anexa copia de **Instructivo, Planos (01 de 02 al 02 de 02) y cartulina**, con oficio número 0149/07/GARP/SEDUE, con número de expediente administrativo **L-984/2006** de fecha 29-veintinueve días del mes de marzo del año 2007-dos mil siete, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se **Autorizó la Modificación de Proyecto de Locales Comerciales y Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Ampliación) para Lavado de Autos**, que se conforma de una **superficie total de 7,461.92 metros cuadrados** y una **construcción autorizada (según antecedente) de 2,496.24 metros cuadrados**, de los cuales 1,334.74 metros cuadrados son por modificar, para posteriormente ampliarla 512.00 metros cuadrados y así formar un **área de construcción total de 1,846.74 metros cuadrados**; para el predio ubicado en la **Avenida Revolución, número 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey**, identificado con el número de expediente catastral **[REDACTED] 2**

• Presenta copia de **Instructivo, Planos (01 de 02 al 02 de 02) y cartulina**, con oficio número 319-08-GARP/SEDUE, con número de expediente administrativo **L-175/2008** de fecha 11-once días del mes de junio del año 2008-dos mil ocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se **Autorizó la Ampliación de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción para Gasolinera y Tienda de Conveniencia**, así mismo la **Modificación al Proyecto Autorizado para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Banco y Lavado de Autos**, para el predio ubicado en la **Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey**, identificado con el número de expediente catastral **[REDACTED] 2** el cual tiene una **superficie total de 7,461.92 metros cuadrados** y sobre el cual se pretende desplantar una construcción de **1,443.06 metros cuadrados** de los cuales **1,091.52 metros cuadrados** fueron previamente autorizados y serán objeto de la modificación y **351.54 metros cuadrados** corresponden al nuevo proyecto.

3. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;

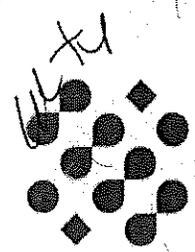
- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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 (1 de 2 al 2 de 2)** con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmada por las **C.C. Federica Sada Alanís, Alejandra María Sada Alanís y Cristina Sada Alanís**, en su carácter de propietarias, el **C. Marco Antonio González Valdez como Apoderado Legal de la sociedad denominada POLLOS EXPO GUADALUPE, S.A. DE C.V.** como titular y signado también por el Director Responsable de Obra, Arq **[REDACTED] 3** del predio ubicado en la **Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**, identificado con expediente catastral **[REDACTED] 2**

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

• Presenta copia de **Escritura Pública Número 4,105**-cuatro mil cientos cinco. En la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 30-treinta días del mes de julio del año 2009-dos mil nueve, ante la fe de la Licenciada **Silvia María Gabriela Guerra Velázquez**, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4-cuatro y del Patrimonio Inmueble Federal, con ejercicio en este Primer Distrito Registral; relativo a diversos **Contratos de Donación**, cada una por sus propios derechos "DONATARIAS" sus hijas las señoras **ALEJANDRA MARIA SADA ALANÍS, FEDERICA SADA ALANÍS Y CRISTINA SADA ALANÍS**, respecto a la propiedad del inmueble nominado como "TERRENO EN AVENIDA REVOLUCIÓN". Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, bajo número 3792, Volumen 276, Libro 152, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2010-dos mil diez.



• Presenta copia certificada ante el Licenciado Refugio de Jesús Rodríguez Flores de fecha 27-veintisiete días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro de Acta Aclaratorias de un **plano del terreno ubicado en el Avenida Revolución** en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con una superficie 7,461.92 metros cuadrados, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio [REDACTED]

4

• Presenta original de una Certificación Notarial acta número **026/144,359/24**, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León a los 29-veintinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en donde celebran un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que celebran las **C. C. Federica Sada Alanís, Alejandra María Sada Alanís, Cristina Sada Alanís, representadas por el C. Diego Zorrilla Sada, como ARRENDADORAS**; y por otra parte la sociedad denominada **"POLLO EXPO GUADALUPE S.A. DE C.V. representado por el C. Marco Antonio González Valdez, como ARRENDATARIO**; dicho contrato cuenta con una vigencia de 10 años contadas a partir del día 15-quinze de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro.

• Presenta copia de **escritura Pública** número **20,169**-veinte mil ciento sesenta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, de fecha 11-once días del mes de julio del año 2006-dos mil seis, ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en donde ocurre a celebrar un **CONTRATO DE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** denominada **"POLLOS EXPO GUADALUPE"**. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del estado de Nuevo León, bajo el folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] de fecha 28-veintiocho días del mes de septiembre del año 2006-dos mil seis.

• Presenta copia de **escritura pública** número **51,326**-cincuenta y un mil trescientos veintiséis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en donde la sociedad denominada **POLLOS EXPO GUADALUPE S.A. DE C.V.** ocurre a **otorgar un Poder General para actos de Administración, Poder para Actos de Dominio y Poder General para Sustituir, Conferir y Revocar Poderes a favor del C. [REDACTED]** inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del estado de Nuevo León, bajo el folio Mercantil Electrónico [REDACTED] en fecha 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2016-dos mil dieciséis.

• Presenta copia de **Carta Poder**, de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual las C.C. **Federica Sada Alanís, Alejandra María Sada Alanís y Cristina Sada Alanís**, en carácter de propietarias le otorga **poder amplio a [REDACTED]** para el predio ubicado en la **Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry**, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] nombrando como testigos a las C.C. [REDACTED]

• Presenta copia de **Carta Poder**, de fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual el C. **Marco Antonio González Valdez**, en carácter de Apoderado legal de la sociedad denominada **"POLLOS EXPO GUADALUPE S.A. DE C.V."** como Titular le **otorga poder amplio a C. Cecilia Guevara Muñoz**, para el predio ubicado en la **Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry**, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] nombrando como testigos a las [REDACTED]

• Presenta copia de **identificación oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. **Cristina Sada Alanís** con número de [REDACTED] (**Propietaria**).

• Presenta copia de **identificación oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. **Alejandra María Sada Alanís** con número de [REDACTED] (**Propietaria**).



- Presenta copia de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Federica Sada Alanís con número de [redacted] 5 (Propietaria).
- Presenta copia de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Marco Antonio González Valdez con número de [redacted] 5 Apoderado Legal de la Sociedad Denominada POLLOS EXPO GUADALUPE S.A. DE C.V).
- Presenta copia de identificación oficial de [redacted] 3 emitido por el Instituto Nacional Electoral con número de [redacted] 5 (Gestora).
- Presenta copia de identificación oficial de [redacted] 3 emitida por el Instituto Nacional Electoral con número de [redacted] 5 (Testigo).
- Presenta copia de identificación oficial de [redacted] 3 emitida por el Instituto Nacional Electoral con número de [redacted] 5 (Testigo).

6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

- Presenta copia de pago del impuesto predial, pagado en fecha 26-veintiseis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, recibo número Folio de pago: 405A -2144, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro con expediente catastral [redacted] 2

7. Alineamiento vial;

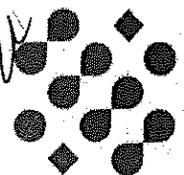
- Presenta copia de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000823-23 de fecha a los 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] 2; en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública que colinda con el predio, para la Avenida Revolución deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros a partir del eje, de la avenida hacia ambos lados. Para la Avenida Sendero Sur y calle Camino al Diente deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para el Rio de la Silla se deberá respetar 12.00 metros de ancho tomando como parámetro físico el límite federal del rio. En la esquina formada por la intersección de Revolución y Sendero Sur deberá respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en las esquinas. Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda del predio.

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;

- Mediante oficio DPCE-SAP-AR-007-2024, de fecha 12-doce días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de Análisis de Riesgos de PROYECTO LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA (SERVICIO) RESTAURANTE CON COMIDA PARA LLEVAR OFICINA Y (COMERCIO) VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN CON GASOLINERA, TIENDA DE CONVENIENCIA Y LAVADO DE AUTOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, a ubicarse en la Avenida Revolución, número 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [redacted] 2

9. Estudio de Impacto vial; y

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por la Ing [redacted] 3 con número de cédula Profesional 5880505, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto



solicitado, para el predio ubicado la Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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 de Restaurante** de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 7368246, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural del edificio de Materiales para Construcción, mediante carta responsiva de fecha 23-veintitrés días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Revolución número 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta **Estudio de Revisión Estructural de Oficinas** de fecha del mes de Julio del año 2024-dos mil veinticuatro realizada y signada por la Arq. [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 8295055, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural del edificio de Oficinas, mediante carta responsiva de fecha 11-once días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Revolución, número 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta **Estudio de Revisión Estructural de Materiales para Construcción** de fecha 23-veintitrés días del mes de Julio del año 2024-dos mil veinticuatro realizada y signada por la Ing [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 931943, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural del área de Venta de Materiales para Construcción, mediante carta responsiva de fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Revolución, número 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta **Estudio de Revisión Estructural de Lavado de Autos** de fecha del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por la Arq. [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 8295055, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural del Lavado de Autos, mediante carta responsiva de fecha 02-dos días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Revolución, número 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

B) Para el trámite de licencia de construcción (Ampliación) de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

I. **TIPO 1:** Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;

II. **TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;

III. **TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;

IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;



OFICIO No.: SEDUSO/03512/2024
EXP. ADM: L-USDE-000043-24-02

- V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, el presente expediente se trata de un trámite de **Ampliación** de construcción de **566.41** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4b**; el cual el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León establece los requisitos para dicho trámite, siendo los señalados en el **Artículo 20**, el cual establece que: **"...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"**

Considerando que la **Ampliación** de construcción es de **566.41** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4b**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;
3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.
4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.
5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

• Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 1, 4, 5 y 6 respectivamente del presente Dictamen.

2. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.
 - No aplica este requisito para este tipo de trámite.

6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.

• Presenta Memoria de Calculo Estructural de fecha 26-veintiseis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ing. [redacted] con número de cédula profesional 7368246, manifestando su responsabilidad como **Asesor de seguridad estructural** mediante carta responsiva de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Revolución, número 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

7. Alineamiento Vial.

• Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 7 del presente.

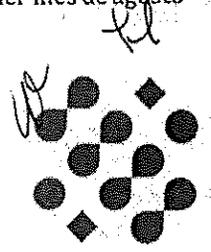
8. Planos estructurales impresos y digitales, que deberán contener como mínimo los siguientes: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas y cuando proceda, muros de contención y carta responsiva del Asesor estructural.

• Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés realizada y signada por el Ing. Civil [redacted] con número de cédula profesional 7368246, manifestando su responsabilidad como **Asesor de seguridad estructural** mediante carta responsiva de fecha del mes de agosto

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, OPORTUNO Y RESPONSIVO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

7/32

21070



del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Revolución, número 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [REDACTED]

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de **Mecánica de Suelos** de fecha del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por Ing. Civil [REDACTED] con número de Cédula Profesional 3838631, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 8 del presente.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Este requisito se subsana ya que el interesado anexo formato de Ficha Ambiental debidamente recibido en fecha 08-ocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para la Atención al Cambio Climático, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, a través de la cual emitió oficio número DGDV-1063/24, LTA-63/24, de fecha 21-veintinueve días del mes de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, donde no está indicando presentar el estudio de Impacto Ambiental.

13. Estudio de impacto vial.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 9 de la presente.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- No aplica, ya que según el visor de Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León; No se considera en Zona de Riesgo.

Tratándose de construcciones 3b, 4^a, 4b o 4c se deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

- Presenta copia de [REDACTED] de fecha 23-veintitres días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitres expedida por PRIMERO SEGUROS S.A. DE C.V. con una vigencia del 23-veintitres días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro al 23-veintitres días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco.

De conformidad con lo dispuesto por el precitado artículo 20 del Reglamento para las Construcciones de Monterrey, adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, cualquiera que sea el tipo de construcción, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;

- Presenta copia de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de



OFICIO No.: SEDUSO/03512/2024
EXP. ADM: L-USDE-000043-24-02

\$ 4,559.54 (cuatro mil cincuenta y nueve pesos 54/100 M.N.), con número de recibo folio 374000009313 de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-0000043-24-02 al expediente catastral [REDACTED] 2

• Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;

• Presenta 12-doce fotografías exteriores del predio y 05-cinco fotografías interiores del predio impresas a color.

III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

• Presenta copia de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección la Avenida Presidente Benito Juárez # 218, Colonia La Hacienda, Guadalupe Nuevo León. Para el período facturado del 04-cuatro días del mes de julio a los 05-cinco días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Comisión Federal de Electricidad.

IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

• Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 2 de la presente.

V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutive de la autoridad competente);

• Presenta Ficha Ambiental debidamente recibido en fecha 08-ocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para la Atención al Cambio Climático, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, a través de la cual emitió oficio número DGDV-1063/24, LTA-63/24, de fecha 21-veintiun días del mes de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, donde no está indicando presentar el estudio de Impacto Ambiental.

VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;

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

VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,

• Presenta la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD.

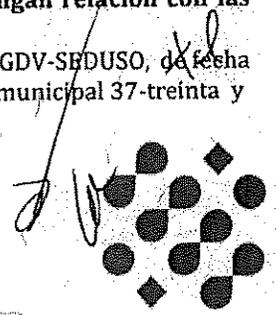
VIII. Los demás que el Ayuntamiento establezca en disposiciones de carácter general que tengan relación con las construcciones.

• Presenta copia de permiso de desmonte número PDE-000636-23, con oficio número 2829/23-DGDV-SEDUSO, de fecha 22-veintidós días del mes de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, en donde se repusieron a vivero municipal 37-treinta y

9/32

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

21071



siete árboles de especie nativo de 3-tres pulgadas de diámetro medidos a 1.20 metros de altura.

- Copia de **factura emitida por Viveros y Pastos Allende** con número de folio 6880 de fecha 7-siete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, recibida por la Dirección para la atención al Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 11-once días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, y carta de vivero emitida por Viveros y pastos allende S. de R.L. de C.V. correspondiente al pago de 37-treinta y siete árboles nativo de 3-tres pulgadas de diámetro en su tronco, entregadas a vivero municipal y pago de cuotas correspondientes en municipio mediante recibo número 3170000033264 de fecha 08-ocho días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro por la cantidad de \$4,017.09 (cuatro mil diecisiete pesos 09/100 m.n.).

- Presenta escrito con fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, firmadas por las C.C. **Federica Sada Alanís, Alejandra María Sada Alanís y Cristina Sada Alanís**, en su carácter de propietarias del predio ubicado en la Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en donde se responsabilizan de habilitar las áreas jardinadas y cajones de estacionamiento que se proyectan en los planos.

- Adiciona carta aclaratoria con fecha 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por las C.C. **Federica Sada Alanís, Alejandra María Sada Alanís y Cristina Sada Alanís**, en su carácter de propietarias, en donde se señala que "para el trámite de la Regularización es únicamente oficinas administrativas, de la empresa que lleva por nombre Nitro, donde los productos a comercializar son de limpieza para autos y que solo se distribuyen para su venta en las 8 franquicias ubicadas en diferentes puntos del municipio de Monterrey.

Y de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, en su punto 10.2.5 respecto a los Corredores biológicos y sus condicionantes.

El solicitante anexa al presente copia del oficio número B00.811.08.074 (2024) de fecha 12-doce de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, por el que la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales CONAGUA-Comisión Nacional del Agua, determina respecto del inmueble localizado al lado oriente de la Avenida Revolución entre la calle que continúa al sendero sur de la Ciudad y conduce al puente que cruza el río de la Silla, gasta el fraccionamiento Contry La Silla en su extremo norte, que el cauce corresponde al escurrimiento denominado río "La Silla", por lo que corresponde a un bien de propiedad Nacional.

La solicitud de autorización de la construcción se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud que se le notifique en forma física.

C) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. **Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. **Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las**



normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 5, (4 y 10); B) numerales (6, 8 y 9), y el apartado A) numeral 6 respectivamente de la presente.

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 2 de la presente.

V. Pago de derechos correspondientes;

- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

D) El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación";

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;

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

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

IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 1, 5, 5, 6 y 4, respectivamente de la presente.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto (01 de 02 al 02 de 02), de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 4 de la presente.

- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 2, de la presente

VII. Derogado.

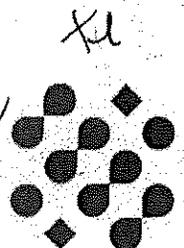
VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) numeral adicional II, de la presente.

Monterrey
2024
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

11/32

21072



IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral 7, de la presente.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral 10, de la presente.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral 8, de la presente.

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

- 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 ya cuenta con la autorización de Uso de Suelo en los expedientes administrativos L-662/2003 y L-175-2008 para los siguientes giros de Gasolinera, Tienda de Conveniencia, Lavado de Autos y Banco; y lo solicitado en el presente dictamen 3.4.5 Restaurante, 2.5.4 Comida para llevar y 3.9.4 Oficinas Administrativas, en un Corredor de Alto Impacto es Permitido, por lo cual no se le aplica la predominancia por lo que no es requerida la microzonificación.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B), numeral adicional V, de la presente.

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 \$ 4,559.54 (cuatro mil quinientos cincuenta y nueve pesos 54/100 M.N.), con número de recibo folio 374000009313 de fecha 26 veintiseis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000043-24-02 al expediente catastral 2

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B), numeral adicional III, de la presente.

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales 72 de diseño arquitectónico (Excepto cuando la



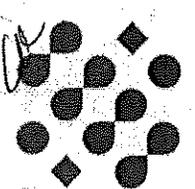
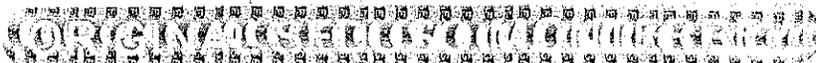
Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado.

No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral 2, de la presente.

XIX. Carta Responsiva y copia de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.

- Presenta carta Responsiva de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro como **Director Responsable de Obra** el Arquitecto [redacted] con cédula profesional 3977848, para el predio ubicado en Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha 23-veintitrés días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro como responsable del **Estudio de Revisión Estructural de Restaurante** el Ing. Civi [redacted] con número de cedula profesional 7368246, para el predio ubicado en Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha 11-once días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro como responsable del **Estudio de Revisión Estructural de Oficinas**, la Arq [redacted] con número de cedula profesional 8295055, para el predio ubicado en Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro como responsable del **Estudio de Revisión Estructural de Lavado de Autos**, la Arq. [redacted] con número de cedula profesional 8295055, para el predio ubicado en Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro como responsable del **Estudio de Revisión Estructural de Materiales para Construcción** el Ing. Civil [redacted] con número de cedula profesional 931943, para el predio ubicado en Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de enero del 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos** el Ing. Civi [redacted] con cédula profesional número 3838631, para el predio ubicado en Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de **Estudio de Movilidad** de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés por la Ing. Civi [redacted] con número de cédula Profesional 5880505 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey Nuevo León., identificado con expediente catastral [redacted]



Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

• El solicitante establece en la solicitud que se le notifique en forma física.

E) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: "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;

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; y

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

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 5, 5, 2, (1 y 4) y D) fracción XV, respectivamente de la presente.

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

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), fracción VI, de la presente.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10 diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral 9, de la presente.

DICTAMENES INTERNOS.

Mediante Oficio No. DGDV-1063/24 dentro del dictamen LTA-63/24, de fecha a 21-veintiun días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000043-24-02, predio ubicado en Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 mismos que más adelante se transcriben.

• Mediante oficio número oficio DPT/V/127/2024- de fecha a los 30-treinta días del mes de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.

• Mediante Oficio No. DGMEP/567/2024 y plano de fecha a los 13-trece días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público emitió el VISTO BUENO CONDICIONADO mediante, en



el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.

- Mediante oficio número DPT/E/077/JULIO/2024 de fecha a los 05-cinco días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se trasciben.

DICTÁMENES EXTERNOS

- Presenta original de oficio número DPCE-SAP-AR-007-2024, de fecha 12-doce días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, pronunciado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de Análisis de Riesgos de PROYECTO LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA (SERVICIO) RESTAURANTE CON COMIDA PARA LLEVAR OFICINA Y (COMERCIO) VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN CON GASOLINERA, TIENDA DE CONVENIENCIA Y LAVADO DE AUTOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, promovido por FEDERICA SADA ALANÍS, ALEJANDRA MARÍA SADA ALANÍS, CRISTINA SADA ALANÍS, a ubicarse en la Avenida Revolución, número 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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; y

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 (15 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción II, 236 fracción II, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones IV y X, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323 fracciones I a V, 325 fracciones I a VII, 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 b), 12 fracción II y III, 14 fracción II, punto 2.5, III punto 3.4 y 3.9, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XIX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción II y IX, 20, 25, 30, 66, 67, 94, 99 fracciones I y II, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el 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 I, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO

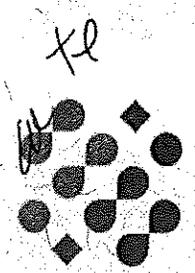
1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO:

15/32

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
DIRECCIÓN DE PROYECTOS
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

21104

COPIA ORIGINAL DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



Por lo anterior y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 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-ocho días del mes de Julio del año 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15-quince días del mes de agosto del año 2014.

Que 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 SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, dando frente a la Avenida Revolución, en una zona es clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO (2.5.4 VENTA DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN) Y SERVICIOS (3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR, 3.4.5 RESTAURANTE Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, se consideran como **PERMITIDOS**.

Ahora bien, el inmueble muestra una construcción que respeta y no supera los límites del inmueble, por lo que, no obstruye ni modifica los cauces, derechos de paso de agua. Además, el predio cuenta con diversas autorizaciones y derechos adquiridos, mencionados en el propio apartado de antecedentes, consistentes en la registrada bajo el número 4085-91, de fecha 09-nueve de diciembre de 1991-mil novecientos noventa y uno, por la que fue autorizada la construcción de 528.00 metros cuadrados, para un LAVADO DE AUTOS, la licencia otorgada el 11-once de junio de 2008-dos mil ocho, por expediente administrativo L-984/2006 de fecha 29-veintinueve días del mes de marzo del año 2007-dos mil siete, la autorización de **Modificación de Proyecto de Locales Comerciales y Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Ampliación) para Lavado de Autos** y mediante expediente administrativo L-175/2008 por la que se autorizó la **Ampliación de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción para Gasolinera y Tienda de Conveniencia y la Modificación al Proyecto Autorizado para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Banco y Lavado de Autos**, de la cual se desprende que le fue requerido en materia ecológica, lo siguiente: **"(...)Queda prohibido realizar descargas o posibles filtraciones propias de las actividades del predio hacia el Río La Silla.**", aunado al oficio B00.811.08-074(2024) de fecha 12-doce de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por parte de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales de la CONAGUA-Comisión Nacional del Agua, el cual describe características de dicha materia, lo cual deberá respetar el proyecto, autorizándose dichas licencias bajo las disposiciones establecidas en las mismas, por lo que, al cumplirse con lo señalado en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y 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"**, en esos términos le son aplicables las disposiciones legales de dicho momento y se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma, en la que deberá respetar todas y cada una de las disposiciones legales, tanto federales, estatales y de cualquier otro ámbito con relación a los cauces, ríos, zona federal y demás en caso de serle aplicable.

2. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 23-veintitres días del mes de abril del 2024-dos mil veinticuatro, por personal adscrito a ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, hace constar que:

• **"El inmueble identificado corresponde a predio, el cual se observan edificaciones con los siguientes giros: Lavado de Autos, Venta de Materiales de Construcción, Tienda de Conveniencia, Gasolinera y Tienda de Refacciones, así mismo se observa una edificación,**



la cual se encuentra en estado de abandono y colindante a la misma se ubica un predio que presenta firme de concreto sin edificación alguna.

- No se observan cajones de estacionamiento marcados en sitio. En los inmuebles identificados como venta de Materiales de Construcción y Tienda de Refacciones, en el inmueble marcado como Restaurante, no presenta los cajones marcados en plano de proyecto anexado: esto debido a que no corresponde a la información marcada con lo edificado en el sitio.
- No se observan áreas verdes en venta de Materiales para Construcción, tienda de Refacciones y Restaurante.
- Se anexa Reporte Fotográfico del Inmueble".
- **Nota:** Presenta escrito con fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, firmadas por las C.C. Federica Sada Alanís, Alejandra María Sada Alanís y Cristina Sada Alanís, en su carácter de propietarias, en donde se responsabilizan de habilitar las áreas jardinadas y cajones de estacionamiento que se proyectan en los planos

Presenta escrito con fecha 02-dos días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmadas por las C.C. Federica Sada Alanís, Alejandra María Sada Alanís y Cristina Sada Alanís, en su carácter de propietarias, en donde mencionan que el área de Tienda de refacciones son las Oficinas administrativas de la empresa Nitro para sus 8 franquicias.

3. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 Autorizados existentes:	1,063.00 m2
M2 por Construir:	566.41 m2
M2 por Regularizar:	577.26 m2
M2 de Construcción total:	2,206.67 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados:	1,063.00 m2
M2 por Regularizar:	577.26 m2
M2 por Autorizar:	566.41 m2
M2 de Edificación Total:	2,206.67 m2
Número de cajones de estacionamiento:	59 cajones
M2 de Estacionamiento techado:	168.65 m2

4. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO					
NIVELES	M2 Autorizado Existentes	M2 por Construir	M2 por Regularizar	M2 Totales	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	1,021.00	389.93	577.26	1,988.19	Lavado de autos, Túnel, área de secado, piso de venta de materiales para construcción, gasolinera, pozo de observación, tienda de conveniencia, 2 oficinas, recepción, sala de juntas, cocineta, baños hombres y mujeres, balcón techado, zink, site, archivo, Restaurante, área de comensales, baños, hombre y mujeres, área de cocina, cuarto frío, autoservicio, terraza descubierta, 2 escaleras



					clientes y en cocina, 53 cajones de estacionamiento (2 para discapacitados)
1 NIVEL	42.00	176.48		218.48	Escalera para clientes, área de comensales, escalera de cocina, alacena. Área de almacén, área de ventas de materiales para construcción, 2 oficinas, cocineta, sala, balcón techado, sala de espera, sala de juntas, baños hombres y mujeres, archivo.
TOTAL	1,063.00	566.41	577.26	2,206.67	Lavado de Autos, Materiales para Construcción, Oficinas Administrativas, Gasolinera, Tienda de Conveniencia y Restaurante con Comida para llevar.

5. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS.
 En cuanto a los lineamientos urbanísticos, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa cuenta con la Autorización de los siguientes expedientes administrativos L-662-2003, L-984-2006 y L-175-2008, tal y como se describen en el apartado de cumplimiento de requisitos A), numeral 2 del presente dictamen.

Lineamientos	Superficie a Dictaminar : 7,461.92 metros cuadrados				
	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	5,223.344	0.27	1,988.19	SI cumple
C.U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.0v	74,619.20	0.30	2,206.67	SI cumple
AREA LIBRE	0.30	2,238.57	0.73	5,473.73	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	1,119.288	0.16	1,214.23	SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		* 3.99 m		SI cumple

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León establece 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 tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

También es importante señalar que el predio cuenta con Antecedentes con expediente administrativo número L-0662/2003 en donde se autorizan Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y un Banco; en el expediente administrativo L-175/2008 se autorizó Gasolinera y Tienda de Conveniencia y en el expediente administrativo L-984/2006 se autorizó Lavado de Autos.

6. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento



OFICIO No.: SEDUSO/03512/2024
EXP. ADM: L-USDE-000043-24-02

dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	M2/UBS	M2	REQUIERE		
3.3.4 Lavado de Autos (L-984/2006)	1 cajón	25.00	237.00	6	59- cajones (3-cajones para discapacitados)	SI CUMPLE
2.5.4 Venta de Materiales para Construcción	1 cajón	25.00	123.65	5		
2.4.1 Gasolinera (Antecedente L-175/2008)	1 cajón	200.00	217.8	1		
2.3.4 Tienda de Conveniencia (Antecedente L-175/2008)	1-cajón	15.00	72.9	5		
3.9.4 Oficinas administrativas	1-cajón	30.00	52.62	2		
3.4.5 Restaurante	1-cajón	10.00	180	18		
3.4.2 Comida para llevar	1-cajón	25.00	24.5	1		
REQUIERE UN TOTAL	requiere un total de 38-cajones					

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

Deberá mantener siempre habilitado como mínimo los 38-treinta y ocho cajones que requieren para el proyecto presentado durante el tiempo que opere la edificación en el predio destinado.

7. ALINEAMIENTO VIAL.

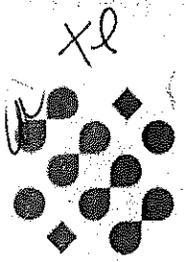
La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000823-23 de fecha a los 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Avenida Revolución, Numero 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [redacted] 2 Para la Avenida Revolución deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros a partir del eje de la avenida hacia ambos lados. Para la Avenida Sendero Sur y calle Camino al Diente deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para el Rio la Silla se deberá respetar 12.00 metros de ancho tomando como parámetro físico el límite federal del rio. En la esquina formada por la intersección de Revolución y Sendero Sur deberá respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros. Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda del predio.

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 viable otorgar la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIAS DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN**

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

19/32

21076



PARA SERVICIOS (OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA); respecto del inmueble antes descrito; 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 **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA SERVICIOS (RESTAURANTE CON COMIDA PARA LLEVAR, OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN), CON GASOLINERA, TIENDA DE CONVENIENCIA Y LAVADO DE AUTOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; en el inmueble ubicado en la **AVENIDA REVOLUCIÓN N° 5200 EN LA COLONIA CONTRY DE ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral número **2** el cual cuenta con una **superficie de 7,461.92 metros cuadrados**, donde existe una construcción autorizada de 1,063.00 metros cuadrados y se autoriza realizar una ampliación de construcción de 566.41 metros cuadrados, así como se regularizan 577.26 metros cuadrados, que generan una **construcción total de 2,206.67 metros cuadrados**.

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) En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:

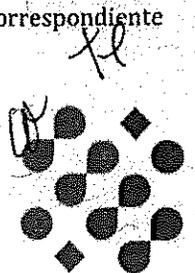
1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA SERVICIO (RESTAURANTE CON COMIDA PARA LLEVAR, OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN, CON GASOLINERA, TIENDA DE CONVENIENCIA Y LAVADO DE AUTOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo**;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento



OFICIO No.: SEDUSO/03512/2024
EXP. ADM: L-USDE-000043-24-02

Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

- 9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- 10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- 11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- 12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- 13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
- 14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
- 15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- 16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
- 17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
- 18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- 19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
- 20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
- 21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
- 22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.





OFICIO No.: SEDUSO/03512/2024
EXP. ADM: L-USDE-000043-24-02

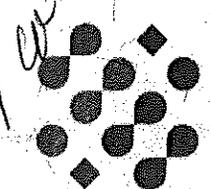
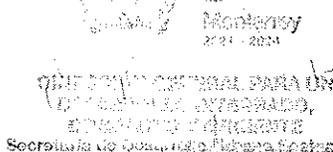
- 21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
- 22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- 23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
- 24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

C) En cuanto a Ecología deberá respetar a dar cumplimiento a lo señalado en el oficio No. DGDV-1063/24 y dictamen LTA-63/24 de fecha 21-veintiun días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos durante la etapa de construcción. -

Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE)

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. En caso de que la obra sea grande (ver tabla 1 numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
4. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
5. Los residuos provenientes de construcción 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, 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 los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
8. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
9. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión



lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).

14. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

15. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

16. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).

17. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.

18. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

19. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

20. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

21. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

22. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

Durante la etapa de operación. -

Generales

23. 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 del NAE).

24. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

25. 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

26. 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.

27. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y 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 los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para restaurantes con comida para llevar).

28. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.



OFICIO No.: SEDUSO/03512/2024
EXP. ADM: L-USDE-000043-24-02

29.No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

- 30.El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 31.Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 32.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.
- 33.El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 34.Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
- 35.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

- 36.El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea (in tener 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, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
- 37.No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

- 38.Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
- 39.Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 40.Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 41.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

- 42.Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 43.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.
- 44.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.
- 45.Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 46.Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 47.Cuenta con un permiso de desmonte con expediente PDE-636-23 el cual fue resuelto con la reposición de 37 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
- 48.En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 11-once árboles nativos, con dimensiones 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 27-veintisiete árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 38-treinta y ocho árboles de las características arriba mencionadas al vivero municipal (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.

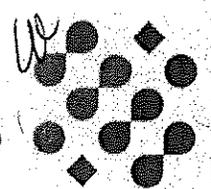
Imagen Urbana

- 49.En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de nuncios 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

25/32

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE DEL ESTADO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

21079



autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá 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.

D) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/127/2024 de fecha a los 30-treinta días del mes de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuanta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de

Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 27 de noviembre del 2023, en el cual [REDACTED] Ingeniero Civil con Cédula profesional 5880505 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por

lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

- El proyecto presenta planos antecedentes autorizados. Con respecto a estos antecedentes el nuevo proyecto respeta las áreas viales autorizadas para el predio donde se desplanta el lavado de autos y el predio donde se desplanta la gasolinera por lo que la presente revisión corresponde a las áreas viales del giro de venta de materiales para la construcción, las oficinas y el restaurante.

El Predio cuenta con una afectación vial por la Avenida Revolución y por la vialidad prevista colindante al río la silla, las cuales están previstas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida Revolución o la habilitación de la vialidad paralela al Río la Silla, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

- 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.
- 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.



OFICIO No.: SEDUSO/03512/2024
EXP. ADM: L-USDE-000043-24-02

Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, 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.

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

• Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

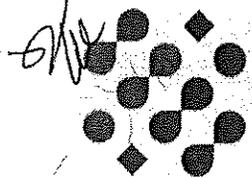
• El acceso vehicular a los cajones deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberá existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

▪ Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.

• Los vehículos deberán estar totalmente dentro del predio al momento de realizar las maniobras de carga y descarga. De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

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 que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

▪ Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio o 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 baqueta 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 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.

- El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- Con el fin de fijar obligaciones en cuanto a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones, señalización vial se presentará a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación de señalamientos y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva a analizar por ésta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

E) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/567/2024 y plano de fecha a los 13-trece días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización que se indica en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete al suministro e instalación del dispositivo para el control del tránsito (reductor de velocidad), mismo que deberá cumplir con las especificaciones indicadas en el plano autorizado.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
4. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señales y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a**



OFICIO No.: SEDUSO/03512/2024
EXP. ADM: L-USDE-000043-24-02

tres meses posterior a la obtención de su licencia.

6. Adicionalmente, el solicitante deberá tramitar los respectivos permisos ante la Secretaría de Infraestructura Sostenible, la Secretaría de Servicios Públicos y la Dirección de Patrimonio correspondiente.

F) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/077/JULIO/2024 de fecha a los 05-cinco días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

o Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.

o Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

o Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

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

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

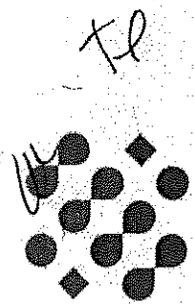
Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados

29/32

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

21081



- 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:



OFICIO No.: SEDUSO/03512/2024
EXP. ADM: L-USDE-000043-24-02

- 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

H) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:

• Mediante oficio DPCE-SAP-AR-007-2024, de fecha 12-doce días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, por la que, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León como parte interesada emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de **Análisis de Riesgos del PROYECTO LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA (SERVICIO) RESTAURANTE CON COMIDA PARA LLEVAR OFICINA Y (COMERCIO) VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN CON GASOLINERA, TIENDA DE CONVENIENCIA Y LAVADO DE AUTOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, promovido por FEDERICA SADA ALANÍS, ALEJANDRA MARÍA SADA ALANÍS, CRISTINA SADA ALANÍS, a ubicarse en la Avenida Revolución, número 5200, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED].

TERCERO. 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.

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

QUINTO. 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 del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

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

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



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 por 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 los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

NOVENO. 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.

DECIMO. Expídanse las LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA SERVICIOS (RESTAURANT CON COMIDA PARA LLEVAR, OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN), CON GASOLINERA, TIENDA DE CONVENIENCIA Y LAVADO DE AUTOS 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 C. Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

ARO 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.

TWNB/NLMM/ MACS//Nccg/Lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de apoderada siendo la 3 17:20 horas del día 20 del mes de 09 del año 2024.

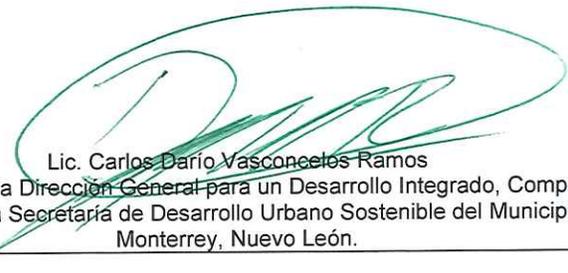
EL C. NOTIFICADOR
DILIGENCIA.

NOMBRE Verónica Treviño Aguilera
No. DE CAFETE 714125
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE [REDACTED]
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000043-24-02
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025-Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3.Nombre,4.Numero de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6.Numero de Póliza, 7.Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	