



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BELLO MONTERREY, S.A. DE CV. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: CALLE EMILIO CARRANZA, NÚMERO 1033, EN EL CENTRO DEL EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Presente:--

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDS-00010-24, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a 10-diez días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
---**VISTO**, el expediente administrativo L-USDS-00010-24, formado con motivo de la solicitud presentada el 17-dieciséis de febrero de 2023-dos mil veintitrés, por el C. Artemio Bernardo Salinas Cantú, administrador único de la persona moral denominada Bello Monterrey, S.A. de C.V., propietaria del inmueble ubicado en la calle Emilio Carranza, Número 1033, en el Centro del en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No. (70) 01-020-014, y conformado de una superficie de 638.19 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)** respecto del inmueble citado. Que una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuánto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, para inmueble con el expediente catastral No. (70) 01-020-014, presentada por la parte interesada en el presente trámite.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

-Para el trámite del Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracción:

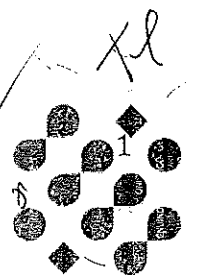
III. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), ubicado en la Calle Emilio Carranza Número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 01-020-014.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 BIS, fracción I de la Reforma al Reglamento de Organización y Uso del Suelo de Municipio de Monterrey Nuevo León.

III. Inciso b). Pago de derechos correspondientes.

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



- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000032794 de fecha 16-dieciséis días del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de Uso de Suelo, para el expediente catastral 70) 01-020-014, asignando el expediente Administrativo Folio L-USDS-000010-24.
- Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizada la Licencia solicitada.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 BIS., fracción IX de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

III. Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia de escritura Pública Número 18,210-dieciocho mil doscientos diez, en la ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 20-veinte días del mes de julio del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; la cual contiene la constitución de la Sociedad denominada "BELLO MONTERREY" S.A. DE C.V. en donde se nombra como Administrador único de la Sociedad al señor Artemio Bernardo Salinas Cantú, con: A) PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, B) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN EL AREA LABORAL, C) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN GENERAL, D) POR GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, E) EL PODER CAMBIARIO Y F) FACULTAD PARA DELEGAR Y REVOCAR PODERES GENERALES Y ESPECIALES. la cual se encuentra Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo Folio Mercantil Electrónico N-2020040686, NCI 202000123774, de fecha 29-veintinueve días del mes de julio del año 2020-dos mil veinte.
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Artemio Bernardo Salinas Cantú, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [REDACTED] (administrador único de la sociedad denominada "BELLO MONTERREY" S.A. DE C.V.).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 BIS., fracción III de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

III. Inciso d).- Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico:

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO 23045/2022 y número de expediente administrativo L-000117-22 de fecha 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para COMERCIO (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y SERVICIOS (Hotel 4 estrellas), en el inmueble ubicado en la Calle Emilio Carranza Número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral (70) 01-020-014, el cual tiene una superficie total de 638.19 metros cuadrados.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 BIS., fracción XI, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

III, Inciso e).- Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas:

- Presenta juego de Planos oficiales (01 de 01) correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, plano de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 BIS., fracción X, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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



Monterrey
2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



No. OFICIO SEDUSO/02733/2024
EXP. ADM: L-USDS-00010-24

- Presenta copia simple de oficio Número 401.2C.2.339/2023 de fecha 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Centro INAH Nuevo León del Expediente catastral 01-020-014 con solicitud (INAH-02-002), del predio ubicado en la Calle Emiliano Carranza Número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, donde señala lo siguiente: "... se busca regularizar la construcción del emblemático edificio "Lolyta", bien inmueble de Valor Artístico protegido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL).", por lo que no se da el requerimiento de cajones de estacionamiento.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso g).- Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire:

- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-33/24 con número de oficio DGDV-0402/24 de fecha 22-veintidós días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, no es requerido por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 311, fracción III, inciso g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no tiene riesgo Geológico e Hidrológico según el Atlas de Riesgo del Estado (se anexa imagen del visor), de acuerdo a lo establecido por el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 160 BIS, fracciones XIV y XV, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

III. Inciso i).- Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

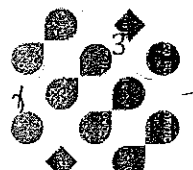
- Presenta de copia simple del Oficio número SADM/COM/GC/PU-3071-21, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. de fecha 26-veintiséis días del mes de enero del año 2021-dos mil veintiuno, respecto a la Factibilidad de servicio de agua y drenaje sanitario para uso Comercial, ubicado en Calle Reforma (esquina con Emilio Carranza Número 1033), en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo.
- Presenta de copia simple del Contrato de Servicio de Agua-Drenaje Sanitario con número de contrato 4002516-2-0 emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, respecto al servicio de agua y drenaje sanitario para uso Comercial, ubicado en Calle Emilio Carranza Número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 160 BIS., fracción XVI, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

III. Inciso j).- Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- Presenta copia simple de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica con número de Servicio 379220301329 emitido por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 08-ocho días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, para un predio ubicado en Calle Reforma (esquina con Emilio Carranza Número 1033), en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de Oficio número 0118/2022 emitido por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 19-diecinueve días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, para un predio ubicado en Calle Reforma (esquina con Emilio Carranza Número 1033), en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 160 BIS, fracción XVII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. REQUISITOS DE ACUERDO A LA REFORMA AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 BIS del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, 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 Suelo, 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;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en la fracción III inciso a) del presente Dictamen.

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

• Presenta copia de Escritura Pública Número 10,251 diez mil doscientos cincuenta y uno, en la Ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado respecto al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble con Reserva de Dominio, con carácter de vendedoras las señoras [REDACTED] y con carácter de comprador la Sociedad denominada Bello Monterrey, S.A. de C.V. representada por el señor Artemio Bernardo Salinas Cantú, inscrita ante el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 12122, Volumen 309, Libro 485, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 03-tres días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno.

• Presenta copia de Solicitud al Registro Público de la Propiedad con residencia en Monterrey, Nuevo León de fecha 11-once días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, respecto a la Cancelación de la Reserva de Dominio, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 1748, Volumen 127, Libro 35, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 15-quince días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en la fracción III inciso c) del presente Dictamen.

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

• Presenta copia simple de recibo con folio 382E-6847 con fecha de pagado 12-doce días del mes de enero del 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del año 2024, para el predio identificado con el número de expediente catastral, 70) 01-020-014, ubicado en la Calle Emilio Carranza Número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

V. Presentar plano de localización del predio

• Presenta plano de localización del inmueble contenido en los planos arquitectónicos del proyecto, ubicado en la Calle Emilio Carranza Número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 70) 01-020-014.



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



VI. 4- fotografías exteriores del predio.

• Presenta 08-ocho Fotografías (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores del predio, impresas a color), dando cumplimiento al artículo 160 BIS., fracción VI, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

• Presenta copia simple de oficio Número 401.2C.2.339/2023 de fecha 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Centro INAH Nuevo León del Expediente catastral 01-020-014 con solicitud (INAH-02-002), del predio ubicado en la Calle Emiliano Carranza Número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, donde señala lo siguiente: "... se busca regularizar la construcción del emblemático edificio "Lolyta", bien inmueble de Valor Artístico protegido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL)."

Por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 BIS., fracción VII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

• No aplica presentar el croquis de levantamiento de uso de suelo existentes, al encontrarse el predio en una zona de SC-SERVICIO Y COMERCIO donde el uso solicitado es Permitido, por lo que no se analiza el Requerimiento I.- la Predominancia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en la fracción III incisos b) y e) del presente Dictamen.

XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o 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;

• Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO 23045/2022 y número de expediente administrativo L-000117-22 de fecha 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autoriza la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para COMERCIO (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y SERVICIOS (Hotel 4 estrellas), en el inmueble ubicado en la Calle Emilio Carranza Número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral (70) 01-020-014, el cual tiene una superficie total de 638.19 metros cuadrados.

XII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a 3 meses desde

• Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., respecto al periodo 17 de noviembre al 15-quinze de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés con dirección de servicio Emilio Carranza Número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 BIS, fracción XII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

- Presenta carta responsiva en original de fecha 07-siete días del mes de mayo del año 2024; dos mil veinticuatro, firmado por el Ingeniero Civil Tomás Eduardo Palacio Villalobos, con número de cédula profesional 8970120, mediante el cual se manifiesta como Director Responsable de Obra correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Calle Emilio Carranza Número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León con el expediente catastral 70) 01-020-014.

XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o el del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no tiene riesgo Hidrológico según el Atlas de Riesgo del Estado.

XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no tiene riesgo Geológico según el Atlas de Riesgo del Estado.

XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2-mil quinientos metros cuadrados; y

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en la fracción III inciso i) del presente Dictamen.

XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo- CUS mayor a 1,500 M2-mil quinientos metros cuadrados;

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en la fracción III inciso j) del presente Dictamen.

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 el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- El solicitante allega memoria USB con el proyecto en digital.

La solicitud a la que se refiere la fracción I de este artículo 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 de forma personal.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta Alineamiento Vial con número de expediente administrativo PT-ALVI-000709/23 de fecha 26-veintiséis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se señala Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

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



No. OFICIO SEDUSO/02733/2024
EXP. ADM: L-USDS-00010-24

colinda el predio (solo en el ochavo), es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

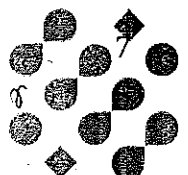
Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad/del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones III, 309 fracción III, 310 fracción III, inciso a) 311 fracción III, incisos a) a la j), 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, VI, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. (Zonificación): Que a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 701-01-020-014, 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-ochos días del mes de Julio del año 2014, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra localizado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la Calle Emilio Carranza, en una zona Clasificada como **SC-SERVICIO Y COMERCIO**, en donde el uso solicitado para **COMERCIO (2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)** se considera como **PERMITIDO**.

Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros). 2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar, comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas), 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.



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

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA. De acuerdo a la **Verificación Ocular** realizada por Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790 en fecha 22-veintidós días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, se hace constar que:

- "El inmueble identificado corresponde a edificación vertical de 5 niveles y un sótano, el cual se encuentra en proceso de remodelación interiores de acabados e instalación de elevadores."
- "En planta de sótano presenta metros cuadrados de más en periferia colindante a la calle Emilio Carranza y la calle Reforma. Los niveles de planta baja a nivel 4 según la nomenclatura de plano si corresponden a proyecto anexado."
- "No se observan cajones de estacionamiento."
- "Se anexa reporte fotográfico del interior y exterior del inmueble y de su entorno."

Nota: El dibujo y proyecto se limita a lo establecido en las medidas del predio según se advierte del documento de propiedad.

CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2018-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.

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

Cabe señalar que el solicitante anexo copia simple de oficio del Expediente catastral 01-020-014 con solicitud (INAH-02-002) con Número de Oficio 401.2C.2.339/2023 de fecha 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, del predio ubicado en la Calle Emiliano Carranza Número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, donde señala lo siguiente: "... se busca regularizar la construcción del emblemático edificio "Lolyta", bien inmueble de Valor Artístico protegido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL)."

Por lo que, de acuerdo con lo señalado en párrafos precedentes y considerando y considerando los antecedentes de aprobación y que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una zona clasificada como **SC-Servicio Y Comercio**, y atendiendo a lo dispuesto en la tabla de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: **Para el proyecto que nos ocupa, los lineamientos urbanísticos (C.O.S.-Coeficiente de Ocupación de Suelo; C.U.S.-Coeficiente de Utilización del Suelo y C.A.V.- Coeficiente de Área Verde) son libres.**

QUINTO. Estacionamiento: Además en el apartado de Normas para Estacionamiento, capítulo III, **Artículo 51**, del Reglamento Municipal señalado en el punto inmediato anterior, En los siguiente inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento, Fracción III, establece que en: *Los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el*



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



No. OFICIO SEDUSO/02733/2024
EXP. ADM: L-USDS-00010-24

Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles.

Cabe señalar que el solicitante anexo copia simple de oficio del Expediente catastral 01-020-014 con solicitud (INAH-02-002) con Número de Oficio 401.2C.2.339/2023 de fecha 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, del predio ubicado en la Calle Emiliano Carranza Número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, donde señala lo siguiente: "... se busca regularizar la construcción del emblemático edificio "Lolyta", bien inmueble de Valor Artístico protegido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL)."

Por lo que tomando en cuenta que el inmueble se encuentra protegido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) le resulta aplicable lo establecido en los Artículos 78 y 51 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, quedando libre del requerimiento de cajones de estacionamiento.

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS. Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000203-23-02, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS PARA EL TOTAL DE LAS 3-TRES TORRES
Sótano	583.56	Local Comercial 1, Bodega, áreas de escaleras y elevadores
Planta Baja	604.15	Local Comercial 2, Lobby, baños, cuarto de servicio, closet, áreas de escaleras y elevadores
Nivel 1	609.05	Local Comercial 3, baños y áreas de escaleras y elevadores
Nivel 2	609.05	Local Comercial 4, baños y áreas de escaleras y elevadores
Nivel 3	609.05	Local Comercial 5, baños y áreas de escaleras y elevadores
Nivel 4	156.68	Local Comercial 6, baños, terraza sin techar y áreas de escaleras y elevadores
TOTAL	3,171.54	COMERCIO (06-SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000010-24, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, El Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-000709-23, en fecha 26-veintiséis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio Ubicado en la Calle Emiliano Carranza Número 1033 esquina con la Calle Reforma, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral 70) 01-020-014, en la cual señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo), es

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

16192

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se autoriza la **Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)** respecto del inmueble sito en la calle Emilio Carranza, Número 1033, en el Centro del en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No. (70) 01-020-014, con una superficie de 638.19 metros cuadrados.

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

OPINIONES TÉCNICAS.

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

▪ Oficio No. DGDV-00402/24, dentro del dictamen LTA-33/24, de fecha 22-veintidós de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) del expediente administrativo L-USDS-000010-24 de un predio ubicado en la Calle Emiliano Carranza Número 1033 esquina con la Calle Reforma, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral 70) 01-020-014, mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994).
2. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. 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.
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
8. 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 trampa de aceites y grasas.
9. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
10. 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.



No. OFICIO SEDUSO/02733/2024
EXP. ADM: L-USDS-00010-24

- 11. 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.
- 12. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada ni cajones de estacionamiento por lo que no requiere de arbolado en estas áreas
- 13. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio DPT/V/056/2024, de fecha 28-veintiocho de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

- Oficio 401.2C.2.339/2023 de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2023-dos mil veintitrés firmado por la Licenciada Martha Elda Avalos Salazar, Directora del centro INAH Nuevo León y plano respectivo sellado por el mencionado instituto.
- Alineamiento vial con expediente administrativo PT-ALVI-709-23 con resolución el día 26-veintiséis de octubre del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual se le indicó lo siguiente:

- Para la calle Emilio Carranza deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - Para la calle Reforma deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.
- Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo).

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial del proyecto, así como 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. Por lo anterior se emite la la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

- De conformidad con las estrategias de conservación, urbana, que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece en cuanto inmuebles de valor histórico y artístico, se presenta el Oficio 401.2C.2.339/2023 de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2023-dos mil veintitrés firmado por la Licenciada Martha Elda Avalos Salazar, Directora del centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el estado de Nuevo León (se adjunta también plano correspondiente a revisión), en la cual se nos informa que se busca regularizar la construcción del emblemático edificio "Lolyta", bien inmueble de valor artístico protegido por el instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL).

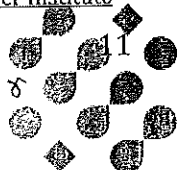
Considerando lo anterior, se hacen las siguientes observaciones.

El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

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

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

- En los inmuebles en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
- En los destinados a estancias infantiles;
- En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto



Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,

*En la regularización de las viviendas unifamiliares.

▪ La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del Municipio de Monterrey.

▪ 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 vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

▪ El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona colindante sea tal que no ocasione problemas operacionales a la movilidad de la zona.

▪ El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de la banqueta colindante al Desarrollo, ya sea que esté en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

▪ El proyecto deberá considerar el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario en la zona. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en caso de ser necesario, solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

6. DICTÁMEN EXTERNO.

Protección Civil de Nuevo León

▪ Mediante Oficio No. DPCE-SAP-AR-792-2023, de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, contiene la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO LOLYTA, a ubicarse en Emilio Carranza Número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral 70) 01-020-014. Por lo cual será esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

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



No. OFICIO SEDUSO/02733/2024
EXP. ADM: L-USDS-00010-24

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, 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.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

NOVENO. Expídase la autorización solicitada, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey
2021 2024

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO

C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

ARQ. VANESSA RIVERA STEELE SALINAS

DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/Mimn/legh/185/eadr

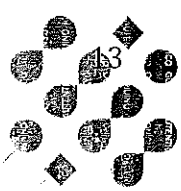
Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las 12:16 horas del día 11 del mes de Julio del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR


NOMBRE Vanessa Rivera Steele Salinas
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 214124

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [redacted]
FIRMA [redacted]
IDENTIFICACIÓN [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000010-24
	Fecha de Clasificación	30 de septiembre de 2024
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de septiembre de 2024, Acta 09-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 2: 2. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 4: 1. Nombre. Página 13: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 3. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	