



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

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

Secretaría  
de  
**Desarrollo Urbano  
Sostenible**

OFICIO No. SEDUSO/25372/2023  
EXP. ADM: L-Q00200-22

**INSTRUCTIVO**

██  
**DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**  
██  
██

**PRESENTE. -**

**Dentro del Expediente Administrativo número L-000200-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de octubre del año 2023-dós mil veintitrés.

**VISTO**, el expediente administrativo L-000200-22, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. ██████████ en su carácter de Secretario General del Sindicato Único de Servidores Públicos del Estado, propietario del inmueble ubicado en la ██████████ ██████████ Nuevo León, con una superficie de 166.60 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número ██████████ solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (FARMACIA) Y SERVICIO (CONSULTORIOS)**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

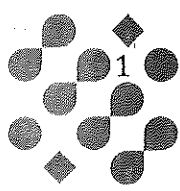
**RESULTANDO**

**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones 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 I,II, III, 311 fracciones I, II y III, de la citada Ley, artículos 160 bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

**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:

- 1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño y licencia de uso de suelo, se atienden los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 311, fracciones I, II y III, así como los artículos 160 bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León:**

2021 - 2024  
Monterrey  
Gobierno de Coahuila  
8664



**a) Solicitud correspondiente.**

- Presenta solicitud oficial para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para COMERCIO (Farmacia) y SERVICIOS (Consultorios), para el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e)) fracción II inciso a), y 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, y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**b) Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.**

- Presenta escritura pública número 22,672-veintidós mil seiscientos setenta y dos, de fecha 08-ocho de septiembre de 2015- dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles, mediante la cual la sociedad denominada SINDICATO ÚNICO DE SERVIDORES PÚBLICOS DEL ESTADO, adquiere dos inmuebles, entre ellos el que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] escritura inscrita ante la Dirección del Registro Público. Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] fecha 26-veintiséis de noviembre de 2015-dos mil quince.
- Presenta copia simple de Acta Aclaratoria de fecha 23-veintitrés de septiembre de 2022-dos mil veintidós, presentada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la que el Licenciado Ricardo Javier Cavazos Balderas, en representación de la sociedad denominada SINDICATO ÚNICO DE SERVIDORES PÚBLICOS DEL ESTADO, manifiesta lo siguiente: "... QUE DECLARO LO SIGUIENTE "BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD" QUE POR UN ERROR INVOLUNTARIO, EN LA ESCRITURA PÚBLICA 22,672 DE INMUEBLE QUE ANTECEDE, NO FIGURA LA MEDIDA DE TERRENO COMO SE MENCIONA EN EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, YA QUE LO CORRECTO ES 166.60 MTS.2, CONTINUO DECLARANDO QUE EN ESTE ACTO SE EXHIBE COPIA DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL PARA CORROBORAR LO QUE HE ASEGURADO CON ANTERIORIDAD", lo anterior en relación al inmueble ubicado en la [REDACTED] Acta registrada ante la Dirección del Registro Público. Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente el inciso b, de la fracción II del artículo 311, de la referida Ley, es un requisitos que puede omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.





Gobierno  
de  
Monterrey

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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO/25372/2023  
EXP. ADM: L-000200-22

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3380000015293 de fecha 24-veinticuatro de octubre de 2022-dos mil veintidós, por concepto de inicio de trámite correspondiente a la factibilidad de uso de suelo, a la fijación de lineamientos generales de diseño; y a la licencia de uso de suelo.

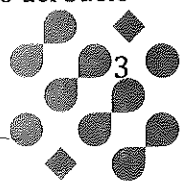
Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso b), II, inciso b) y III, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción II del Reglamento de Zonificación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

**c) Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

- Presenta documento de fecha 04-cuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte, que contiene una asamblea General Ordinaria Representativa del "Sindicato de Trabajadores al Servicio del Estado de Nuevo León" (S.T.A.S.E.), mediante la cual autorizaron diversos estatutos, entre ellos modificar el nombre de la Organización Sindical, el cual se denomina "Sindicato Único de Servidores Públicos del Gobierno del Estado de Nuevo León", identificado con las siglas "SUSPE"; con sello de recepción del Tribunal de Arbitraje del Estado de Nuevo León, con fecha 13-trece de noviembre de 2020-dos mil veinte.
- Presenta acuerdo de fecha 13-trece de diciembre de 2022-veintidós, emitido por el Tribunal de Arbitraje del Gobierno del Estado de Nuevo León; que contiene el Registro del Comité Ejecutivo del Sindicato Único de Servidores Públicos del Gobierno del Estado de Nuevo León, así como la resolución de diversos asuntos; en los que se tiene integrado al citado Comité, dándole el cargo de Secretario General al ciudadano [REDACTED] para la gestión del periodo comprendido entre el 1º-primero de enero de 2023-dos mil veintitrés al 31-treinta y uno de diciembre del 2025-dos mil veinticinco.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] referida con el número [REDACTED] En su carácter de representante legal de la organización Sindical denominada Sindicato Único de Servidores Públicos del Estado.
- Presenta carta poder simple de fecha 09-nueve de mayo de 2023-dos mil veintitrés, mediante la cual el [REDACTED] como representante legal de la organización sindical denominada Sindicato Único de Servidores Públicos del Gobierno del Estado de Nuevo León, otorga a favor del Arq. [REDACTED] un poder amplio, cumplido y bastante para que a su nombre y representación, acuda a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, a realizar los trámites de permisos y licencias para el proyecto de construcción solicitado en el inmueble ubicado en la [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] referida con el número [REDACTED] gestor).

Gobierno  
de  
Monterrey  
Con lo anterior, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso c), II, inciso c) y 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 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

DIRECCIÓN GENERAL DE MONTERREY.  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



8665



**d) Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.**

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la [REDACTED] Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70 [REDACTED]
- El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción III inciso b).
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso d), II, inciso d) y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en concordancia con los diversos artículos 160 Bis, fracción V y IX, y 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**e) Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.**

- Presenta juego de planos oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo de Farmacia y Consultorios 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, fracciones I, inciso e), II, inciso e) y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Deberá anexar el recibo de pago de derechos correspondiente, una vez autorizada la licencia solicitada.
- Para el proyecto arquitectónico presentado, no se requiere de un estudio de movilidad, toda vez que este, genera un requerimiento no mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento (requiere 6-seis cajones de estacionamiento), además de que el predio pertenece a una colonia o Fraccionamiento previamente autorizado.



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024



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

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

- Se adjunta estado de cuenta con fecha de impresión 19-diecinueve de mayo de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual acredita el pago de impuesto predial del primero al sexto bimestre del año 2023-dos mil veintitrés, pago que fue realizado en fecha 17-diecisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés con el número de recibo 382E-1293.
- Formato de ficha ambiental presentado y debidamente recibida por la Dirección General para un Desarrollo Verde en fecha 06-seis de octubre de 2022-dos mil veintidós; a través de la cual emitió los lineamientos en materia ambiental, respecto al inmueble ubicado en la [REDACTED] Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

Por lo tanto, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso g) y III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- No aplica por la zona donde se ubica el predio.

Lo anterior, conforme al artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

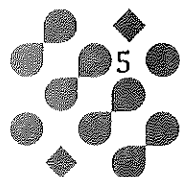
**i) Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido.

Conforme a lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido.



De conformidad con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Presenta 6-seis fotografías exteriores e interiores del predio, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Presenta planos (1 de 2 y 2 de 2) con sello original (*MONUMENTOS HISTÓRICOS INAH NUEVO LEÓN*) con fecha 11-once de octubre de 2022-dos mil veintidós y copia del oficio número 401.2C.2.144/2022 de fecha 25-veinticinco de mayo del 2022- dos mil veintidós, emitido por la **Dirección del Centro INAH Nuevo León, adscrita al Instituto Nacional de Antropología e Historia** mediante el cual informó lo siguiente: *"...que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico, tal como lo establecen tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, no forma parte de los Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Sin embargo, es colindante con un inmueble de arquitectura relevante construido en la primera década del siglo XX, ubicado sobre la calle Arista 217 al Sur, en este y que forma parte del legado cultural material de la ciudad de Monterrey, así como del estado de Nuevo León y del país..."*. Lo anterior en relación al inmueble **ubicado en Modesto Arreola, número 902, en el Centro de Monterrey Nuevo León.**





Gobierno  
de  
Monterrey

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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO/25372/2023  
EXP. ADM: L-000200-22

Por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo 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.**

Presenta croquis de zonificación con el levantamiento de los usos de suelo existentes de los predios colindantes, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**3. Otros documentos.**

- Presenta copia simple de acuerdo de fecha 22-veintidos de mayo de 2023-dos mil veintitrés, **EXP-JPSL-018**, emitido por la **JUNTA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA ZONA PROTEGIDA DE SANTA LUCIA**, mediante el cual emitió Dictamen en sentido **POSITIVO**, condicionado a que se respeten las preexistencias colindantes en los términos contenidos en el citado dictamen.
- Allega cd con el proyecto en digital.

**4. Antecedentes.**

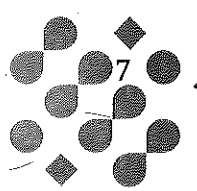
No presenta antecedentes el inmueble ubicado en [REDACTED] Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, 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 lo dispuesto por los artículos 115-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 I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a III, 310 fracciones I a-III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 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, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 36, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160 BIS, 164, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

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



8667



**SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo.** 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 de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria 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 CENTRO, DISTRITO CENTRO** dando frente a la [REDACTED] en una Zona Clasificada como **ZVC—ZONA DE VALOR CULTURAL**, en donde el uso solicitado para **2.2.8 FARMACIAS** se considera como **CONDICIONADO** y **3.15.4 CONSULTORIOS MÉDICOS TRADICIONAL**, es considerado como **PERMITIDO**.

Al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el párrafo que antecede, se señala lo dispuesto por el artículo 148 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente:

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

*[...]*

*II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso del suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."*

Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que señala que:

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

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

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



Gobierno  
del  
Estado de  
Nuevo León  
Monterrey  
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible





OFICIO No. SEDUSO/25372/2023  
EXP. ADM: L-000200-22

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

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

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

Respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL**, y le son aplicables los requerimientos I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; a los cuales da cumplimiento de la siguiente manera:

**Requerimiento I. Predominancia:** De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta secretaria en fecha 18-dieciocho de enero de 2023-dos mil veintitrés, se verificaron los usos de suelo de los lotes colindantes, considerando la distancia de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, y en ambos lados de las aceras de las calles que se refiere en este requerimiento, entrando en análisis por la [REDACTED] de los 21 lotes totales que corresponde al 100%, 19- lotes tienen un uso diferente al habitacional unifamiliar habitado o sea el 90.5 %, además un lote adyacente también tiene uso diferente al habitacional unifamiliar; así mismo 2- lotes tienen uso habitacional unifamiliar habitado que corresponden al 9.5 % por lo cual se da cumplimiento a este requerimiento.

**Requerimiento II. Contaminación:** Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió el oficio número DGDV-3511/22, de fecha 1-uno de diciembre de 2022-dos mil veintidós, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir.

**Requerimiento III. Impacto Vial:** Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió una Opinión Técnico Vial mediante oficio número DPT/V/146/2023, de fecha 19-diecinueve de junio de 2023-dos mil veintitrés, en la cual concluyó que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, donde se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

**Requerimiento IV. Seguridad:** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil de Monterrey, Nuevo León, emitido mediante oficio número SSPCDPC/D/3716/22, Tarjeta Folio 954/22, Expediente PC/312/21/24, de fecha 10-diez de octubre de 2023-dos mil veintidós, en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el

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



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

OFICIO No. SEDUSO/25372/2023  
EXP. ADM: L-000200-22

uso de FARMACIA Y CONSULTORIO en el establecimiento ubicado en la [REDACTED] y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

De acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el objeto de los trámites de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y el Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo es el siguiente:

**"Artículo 310.** La factibilidad de uso de suelo; la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, serán expedidas por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

I. La factibilidad de uso de suelo:

a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.

II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.

a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico.

III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo:

a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes"

**TERCERO. Verificación ocular:** En fecha 18-dieciocho de enero de 2023-dos mil veintitrés, el arquitecto Javier Guadalupe Martínez Martínez, en su carácter de Verificador adscrito a esta Secretaría, realizó la verificación ocular en el inmueble ubicado en la [REDACTED] según se advierte del acta levantada para tal efecto; en los términos precisados en la misma.

**CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.** Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL**, y de acuerdo a lo solicitado, al inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

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



Superficie a Dictaminar : Lineamientos	166.60 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	133.28	0.78	129.48	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	LIBRE		2.09	348.51	SI cumple
AREA LIBRE	0.20	33.32	0.22	37.12	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	16.66	-0.13	21.15	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	+ 12* - NIVELES		02-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.30 m		SI cumple

\* En el Barrio Antiguo y Santa Lucía, se deberá aplicar además de lo dispuesto por el Plan y este Reglamento, lo que establezcan los decretos de protección y reglamentos correspondientes.

Presenta copia simple del acuerdo de fecha 22-veintidós de mayo de 2022-dos mil veintidós, EXP-JPSL-018, emitido por la JUNTA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA ZONA PROTEGIDA DE SANTA LUCIA, mediante el cual emitió Dictamen en sentido POSITIVO, condicionado a que se respeten las preexistencias colindantes en los términos contenidos en el citado dictamen.

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determinará la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey 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 por 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

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



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

OFICIO No. SEDUSO/25372/2023  
EXP. ADM: L-000200-22

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.

**QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS.**

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-000200-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
NIVELES	M2 Totales	DESGLOSE DE AREAS
SÓTANO	91.07	ESCALERAS Y ÁREA DE ALMACÉN
PLANTA BAJA	127.96	PÓRTICO, ÁREA DE FARMACIA, ENCARGADO, RECEPCIÓN DE MEDICAMENTOS, COMEDOR, SITE, BAÑOS, ESCALERAS Y ÁREA DE JARDÍN
PLANTA ALTA	129.48	ESCALERAS, VESTÍBULO, TERRAZA CUBIERTA, SALA DE ESPERA, BAÑOS HOMBRES Y MUJERES Y 04-CONSULTORIOS,
<b>TOTAL</b>	<b>348.51</b>	<b>FARMACIA Y CONSULTORIOS</b>

**SEXTO. 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 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	NORMATIVIDAD	REQUIERE	PROPUESTA	OPINIÓN
FARMACIA	1-un cajón por cada 35.00 m2	59.86 M2/35.00 M2=02-CAJONES	06-CAJONES en predio ubicado en Calle Arista s/n esquina con calle Washington	*SI CUMPLE
CONSULTORIOS	1-un cajón por consultorio	4-CONSULTORIO X 1=4-CAJONES		
<b>TOTAL</b>	<b>06-CAJONES</b>			

\*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

El propietario propone como alternativa para la solución del requerimiento de cajones de estacionamiento (06- cajones de estacionamiento), en el predio ubicado en la [REDACTED] en el centro de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y al estar el inmueble que nos ocupa, dentro del Centro Metropolitano, según el artículo 4, fracción XVI, resulta aplicable lo establecido en el artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual a continuación se transcribe:



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



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO/25372/2023  
EXP. ADM: L-000200-22

**Artículo 50.** En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100- cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

[...]

II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;

[...]

IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y

V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

Las condicionantes transcritas, se analizan a continuación:

Respecto de la fracción II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía.

El predio destinado para estacionamiento se encuentra sobre la misma acera a 25.00 metros aproximadamente, por lo que no es necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía.

Referente a la fracción IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado.

El solicitante anexó Escritura Pública número 19,540, de fecha 11-once de octubre de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública número 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual se acredita como propietario del predio destinado para opción de estacionamiento, ubicado la

[REDACTED], identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Escritura registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED]

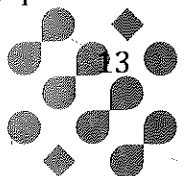
Deberá mantener siempre habilitados los 6-seis cajones que requieren para el proyecto presentado, durante el tiempo que opere la edificación, en el predio destinado como alternativa de estacionamiento.

En lo que atañe la fracción V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

Para cumplir con esta condicionante, al inicio de operaciones deberá colocar físicamente los señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

DIRECCIÓN DE SERVICIOS  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

8670



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

OFICIO No. SEDUSO/25372/2023  
EXP. ADM: L-000200-22

### 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-000200-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000441-22, en fecha 08-ocho de septiembre de 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en [REDACTED] identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en el cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

### OCTAVO. Opiniones Técnicas:

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

Mediante Oficio No. DGDV-3511/22, de fecha 01-uno de diciembre de 2022-dos mil veintidós, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Farmacia) y Servicios (Consultorios) respecto al predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT—1994)
2. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. 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 Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.



Monterrey  
2021 - 2024

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



OFICIO No. SEDUSO/25372/2023  
EXP. ADM: L-000200-22

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 Desarrollo Sustentable 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.
11. Deberá realizar el permiso de retiro del arbolado ante esta dependencia.
12. En el espacio destinado a área verde, deberá contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2 cajones de estacionamiento (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).
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.

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

La Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría emitió oficio número **DPT/V/146/2023**, de fecha 14-catorce de julio del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual da una Opinión Técnico Vial, 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 los puntos indicados en el mismo, siendo lo siguiente:

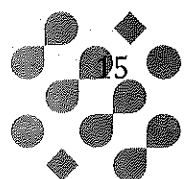
- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
  - a) Para la calle Modesto Arreola, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la calle Arista deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

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.

  
 Gobierno de Monterrey  
**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO COMPACTO Y EFICIENTE**  
 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

8671



- 3) De acuerdo al plano de proyecto se propone una alternativa de estacionamiento para resolver los cajones faltantes en un predio ubicado en la calle Arista Sur s/n (expediente catastral 05-011-012) cuyo propietario es el Sindicato Único de Servidores Públicos del Estado de Nuevo León, mismo quien es el titular y propietario de la presente licencia.

De conformidad con el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

- I. Derogada
- II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;
- III. Derogada
- IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado;
- V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

Tomando en cuenta lo anterior, es importante que se cuente con la opinión jurídica para su autorización, ya que en opinión técnica la opción de estacionamiento propuesta es factible y ofrece mejores condiciones al no ser arrendada y pertenecer al mismo sindicato

- 4) El área del predio donde se presenta la opción de estacionamiento deberá contar con la autorización respectiva de estos cajones, resolviendo esta edificación su propio requerimiento, además de ofrecer los cajones faltantes para la presente propuesta de estacionamiento, los cuales se deberán de indicar de manera clara dentro del plano de proyecto.
- 5) Se deberán disponer de cajones 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 este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

**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:

*La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;*



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

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





II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

- 6) El 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 expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- 7) Los cajones propuestos como opción de estacionamiento deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 8) Los accesos vehiculares a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 9) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 10) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- 11) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier 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.



Gobierno de Monterrey

12) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en caso de ser necesario, solicitar el señalamiento vial y las



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

OFICIO No. SEDUSO/25372/2023  
EXP. ADM: L-000200-22

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

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

## 7. DICTÁMENES EXTERNOS.

### a) Protección Civil.

Mediante oficio No. SSPCDPC/D/3716/22, Tarjeta Folio No. 954/22, Expediente No. PC/3716/22, de fecha 10-diez de octubre de 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, Nuevo León, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **FARMACIA Y CONSULTORIO** en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], ubicado en la [REDACTED], [REDACTED] y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

b) Mediante oficio JPSL-018 de fecha 22-veintidós de mayo de 2023-dos mil veintitrés, la JUNTA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA ZONA PROTEGIDA DE SANTA LUCIA, emitió dictamen en sentido POSITIVO, quedando condicionado a lo siguiente:

### RECOMENDACIONES GENERALES

El propietario deberá cumplir con:

1. Cumplir con lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y otras Leyes en la materia, así como con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y demás requerimientos municipales aplicables o disposiciones que señale la autoridad competente.
2. Cumplir con las especificaciones y recomendaciones indicadas en el Centro INAH NL y de igual manera se deberá notificar el mencionado Centro, sobre cualquier hallazgo de restos y/o material histórico y arqueológico importante ya sea durante la demolición como en su posterior fase del proyecto de Nueva Construcción.
3. Los lineamientos que en su caso emita La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey A.C.
4. Las disposiciones referentes a las demoliciones establecidas en el Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey.
5. El Proyecto de edificación que en su caso llega a aprobarse por la Autoridad competente deberá propiciar que la infraestructura urbana sea de instalación subterránea.
6. Prever de conformidad a las disposiciones aplicables la ampliación de la infraestructura de drenaje pluvial existente a la zona a desarrollar.
7. Previo y durante los trabajos de demolición se deberá proveer todos los acordonamientos, tapiales, puntuales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios o que determine en cada caso la autoridad municipal correspondiente.



Monterrey  
2021 - 2024

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



Gobierno  
de  
Monterrey

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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO/25372/2023  
EXP. ADM: L-000200-22

- Acudir a la Autoridad competente (Agua y Drenaje Monterrey) para que dicten las medidas a realizar en razón de las especificaciones de la Nueva Construcción.

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** al C. [REDACTED], en su carácter de Secretario General del Sindicato Único de Servidores Públicos del Estado (Propietaria), la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (FARMACIA) Y SERVICIO (CONSULTORIOS)**, respecto del predio ubicado en la calle [REDACTED] Nuevo León, conformado de una superficie de 166.60 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]

**SEGUNDO.** - Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo.

**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.

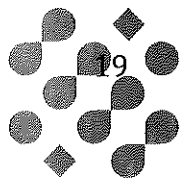
**QUINTO.** Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior 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. En base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, 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.



Gobierno  
de  
Monterrey

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

8673



**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.

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

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

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

TVNB/MBV/GIM/JPPB

Siendo las 11:51 horas del día 20 del mes de Octubre del año 2023, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED] en su carácter de gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Rosa Elena Berube  
FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [REDACTED]  
FIRMA: [REDACTED]