



**INSTRUCTIVO**

C.C. [Redacted]

**DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**

PRESENTE. --

Dentro del Expediente Administrativo número L-000241-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quinze días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, el expediente administrativo L-000241-22, formado con motivo de la solicitud presentada por los [Redacted] propietarios del inmueble ubicado en la [Redacted]

[Redacted], con una superficie de 640.969 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número [Redacted] 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 (SERVICIO) COMIDA RÁPIDA Y COMIDA PARA LLEVAR**, 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:

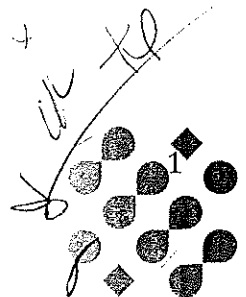
**SEGUNDO.** Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

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:

- a) Solicitud correspondiente.

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

16559



- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de suelo para (Servicios) comida rápida y comida para llevar ubicado en la [redacted] de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso a), 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 copia simple de la Escritura Pública Número 14,615-catorce mil seiscientos quince, de fecha 18-dieciocho de agosto de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Titular de la Notaria Pública Número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; referente al contrato de compraventa de "lote de terreno", en la cual fungió como la parte compradora los señores [redacted] del lote de terreno con el [redacted] Registrado ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el [redacted]

- Presenta copia simple de acta aclaratoria con número de registro 17185790/2014 (0) de fecha 27-veintisiete de marzo de 2014-dos mil catorce, elaborada por el Licenciado Mariano Gerardo Morales Gonzalez, Notario Público suplente adscrito a la Notaria Pública Número 90-noventa, en la que hace referencia al primer testimonio de la escritura pública número 14,615-catorce mil seiscientos quince, de fecha 18-dieciocho de agosto del año 2008-dos mil ocho, otorgada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular de la Notaria antes referida, manifestando que en dicho testimonio, por un error involuntario se menciona el nombre de uno de los compradores como [redacted] siendo lo correcto [redacted] Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [redacted]

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 14,616-catorce mil seiscientos dieciséis, de fecha 18-dieciocho de agosto de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Titular de la Notaria Pública Número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; referente al contrato de compraventa de "lote de terreno", en la cual fungió como la parte compradora los señores [redacted] del lote de terreno con el [redacted] Registrado ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el [redacted]



OFICIO No. SEDUSO/02879/2024  
EXP. ADM: L-00241-22

- Presenta copia simple de acta aclaratoria con número de registro 17185791/2014 (0) de fecha 27-veintisiete de marzo de 2014-dos mil catorce, elaborada por el Licenciado Mariano Gerardo Morales Gonzalez, Notario Público suplente adscrito a la Notaria Pública Número 90-noventa, en la que hace referencia al primer testimonio de la escritura pública número 14,616-catorce mil seiscientos dieciséis, de fecha 18-dieciocho de agosto del año 2008-dos mil ocho, otorgada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez (Notario Público Titular de la Notaria antes referida), manifestando que en dicho testimonio, por un error involuntario se menciona el nombre de uno de los compradores como [REDACTED] siendo lo correcto [REDACTED] registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León [REDACTED]

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 11,497-once mil cuatrocientos noventa y siete, de fecha 07-siete de septiembre de 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Treviño, Titular de la Notaria Pública Número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; referente al contrato de compraventa de "lote de terreno", en la cual funge como la parte compradora los señores [REDACTED]

Fraccionamiento Riberas de San Jerónimo Primera etapa, ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León. Registrado ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio Primer Distrito bajo el número [REDACTED]

- Presenta acta fuera de protocolo número 150,772 de fecha "(10) diez siete del mes de NOVIEMBRE del año (2014) dos mil catorce" (sic), pasada ante la fe del Licenciado y Contador Público César González Cantú, Titular de la Notaría Pública Número (69) sesenta y nueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial Correspondiente al primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y con residencia en esta Ciudad, relativa a la Rectificación de medidas y área de fecha 08-ocho de noviembre del año 2014-dos mil catorce, correspondiente al expediente catastral [REDACTED] inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio Primer Distrito bajo el número [REDACTED]

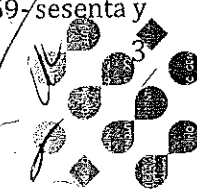
- Presenta copia simple de acta aclaratoria número 17189821/2014 (0) de fecha 31-treinta y uno de marzo del año 2014-dos mil catorce, elaborada por el Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaria Pública número 108-ciento ocho, en la que ocurren con el fin de aclarar un error involuntario cometido en la escritura pública número 11,497-once mil cuatrocientos noventa y siete, asentada en el libro 95 de fecha 07-siete de septiembre del año 2009-dos mil nueve pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Treviño, en ese entonces Titular de la Notaria antes descrita, ahora bien en dicho testimonio que contiene Contrato de Compra Venta de Inmueble; el error se encuentra en nombre del señor [REDACTED] debiendo ser lo correcto: [REDACTED] Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo [REDACTED]

- Presenta copia notariada simple de la Escritura Pública Número 24,734-veinticuatro mil setecientos treinta y cuatro de fecha 24-veinticuatro de octubre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado y Contador Público César González Cantú, Titular de la Notaria Pública Número 69-sesenta y

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

16560

ORIGINAL AUTÉNTICO



nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y con residencia en esta Ciudad; en calidad de propietarios el señor [REDACTED] a fin de protocolizar la FUSION REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES, de los lotes de terrenos con los números [REDACTED] para quedar en un solo lote con superficie de 640.969 metros cuadrados y un derecho de paso de superficie 38.678 metros cuadrados, de la [REDACTED] en Monterrey Nuevo León, teniendo como expediente catastral [REDACTED] asignado por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en fecha 23 de julio de 2019 dos mil diecinueve.

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y 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.
- Presenta comprobante de pago derechos municipales con número de folio 3170000028885 de fecha 13-trece de diciembre de 2022-dos mil veintidós, por concepto de ingreso correspondiente a la Licencia de Uso de edificación e información de factibilidad y lineamientos.

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 carta poder simple de fecha 14-catorce de junio de 2024-dos mil veinticuatro, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual los C. [REDACTED] como propietarios del predio, le otorgan a la C. [REDACTED] poder amplio, cumplido bastanté como en derecho, sea necesario para que en su nombre, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey y de las direcciones que de ella dependan, el permiso para la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para (servicio) comida rápida y comida para llevar, en el predio con expediente catastral número [REDACTED] ubicado en la [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial del C. [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Propietario)
- Presenta copia simple de identificación oficial del C. [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Propietario)
- Presenta copia simple de identificación oficial de la C. [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Gestora)



- Presenta copia simple de identificación oficial de la C. [redacted] con número de identificación [redacted] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Testigo)
- Presenta copia simple de identificación oficial de la C. [redacted] con número de identificación [redacted] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Testigo)

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.

**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 calle [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted]
- El requisito referente al pago de derechos correspondientes requerido a su vez en la fracción III inciso b), por lo que se da por cumplimentado.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el Artículo 311, fracción I inciso d), fracción II inciso e) y fracción III e) 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.

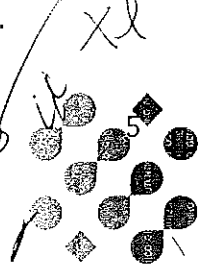
**e) Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta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

- Manifiesta en solicitud y juego de planos del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para (servicio) comida rápida y comida para llevar, los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

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

16561

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE





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 correspondiente previo a la entrega una vez autorizada la Licencia solicitada.
- Anexa Estudio de movilidad y carta responsiva de fecha 29-veintinueve de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, realizado por el MI. [REDACTED] responsable técnico del estudio, cedula profesional número [REDACTED] para el predio ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Anexa copia de plano del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata de nominado [REDACTED] de fecha 05-cinco de junio de 2004-dos mil cuatro, bajo el número de oficio DFR20415/2004, dentro del expediente administrativo F-103/2004.

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.**

- Presenta copia de pago con número de folio 310C-1430 de fecha 15-quince de enero de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al pago de impuesto predial del primero al sexto bimestre de 2024, para el predio con expediente catastral número [REDACTED] ubicado en la calle [REDACTED]
- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-000173-22, mediante dictamen emitido por La Dirección General para un Desarrollo Verde con número de oficio DGDV-000056/23, de fecha 18-dieciocho de enero de 2023-dos mil veintitrés y la ficha ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido 01-uno de diciembre de 2022-dos mil veintidós, en la que no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en [REDACTED] 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 y artículo 160 Bis, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



Gobierno de

Monterrey  
1921-2024

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



**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 o Hidrológico.

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.

**j) 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.

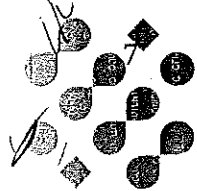
De conformidad con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**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
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos, y requerida a su vez en las fracciones I, II y III, 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 10-diez fotografías exteriores del predio a color, 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.**

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**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.**

El giro solicitado es considerado como Condicionado, sin embargo, se encuentra ubicado en un CMI-Corredor de mediano Impacto, por lo que no es aplicable la predominancia de acuerdo a lo señalado en el Artículo 160 Bis., fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

**3. Otros documentos.**

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por el servicio de Agua y Drenaje de Monterrey respecto al mes de abril del año 2024, con dirección en la [REDACTED] 2, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Presenta copia de permiso de desmonte con número de expediente PDE-000563-22, de fecha 07- de octubre 2022, autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en un predio ubicado en [REDACTED] 2, con número de expediente [REDACTED] 3 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Allega CD con el proyecto en digital.

**4. Antecedentes.**

- Presenta copia simple de plano e instructivo de fecha 02-dos de abril de 2019-dos mil diecinueve, con número de oficio 10178/SEDUE/2019, emitido dentro del expediente administrativo S-053/2018 formado con motivo del escrito presentado el día 18-dieciocho de mayo del 2019-dos mil dieciocho, por los C.C. [REDACTED] 1 en su carácter de propietarios, en el que se aprueba la relotificación del predio con número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 141.807 m2 colindante a la [REDACTED] 2





OFICIO No. SEDUSO/02879/2024  
EXP. ADM: L-00241-22

predio con número de expediente catastral [redacted] con superficie de 172.84 m2 colindante a la calle Anillo Periférico, predio con número de expediente catastral [redacted] con superficie de 171.63 m2 colindante a la [redacted] predio con número de expediente catastral [redacted] con superficie de 167.92 m2 colindante a la calle [redacted] y un derecho de paso colindante a la calle Anillo Periférico y un derecho de paso con superficie de 25.45; para quedar de la siguiente manera: **Lote 1 con una superficie de 640.969 metros cuadrados** colindante a la [redacted] y a la calle [redacted] y un derecho de paso con una superficie de 38.678 metros cuadrados, colindante a la [redacted] eniendolo como expediente catastral [redacted] (signado por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en fecha 23 de julio de 2019 dos mil diecinueve.

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**

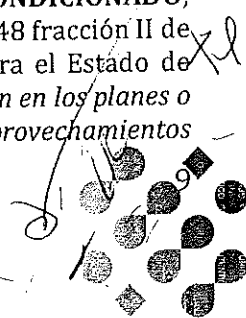
**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos 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, 39, 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.

**SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo.** Por lo anterior, y con el fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 7044-325-002, 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 E-05 B, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, dando frente a la [redacted] identificadas como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **SERVICIO, 3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR Y COMIDA RAPIDA** se considera como **CONDICIONAD.**

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y determinado como **CONDICIONADO**; según expone en el párrafo que antecede, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos

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

16563



de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente 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 de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...". por lo cual, para estar en la posibilidad material y jurídica de autorizar el uso de suelo, solicitado de Comida Rápida y Comida para llevar, se debe dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "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 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 deberán 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 deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, 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 en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

**III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y 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 del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o 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.

Asimismo, las **CONDICIONANTES**, señaladas por el artículo 19 del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; fueron cubiertas de acuerdo a lo indicado para 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 **CBI-CORREDOR DE**



OFICIO No. SEDUSO/02879/2024  
EXP. ADM: L-00241-22

**BAJO IMPACTO**, por lo tanto son aplicables, y da cumplimiento a los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey;

**Requerimiento II.** Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen en fecha 18-dieciocho de enero de 2023-dos mil veintitrés, bajo Oficio **DGDV-000056/23**, La Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a esta Secretaria emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, dentro del Dictamen **LTA-000173-22**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Comida rápida y para llevar) del expediente administrativo L-000241-22, de un predio ubicado en [redacted] <sup>2</sup> identificado con el expediente catastral [redacted] <sup>3</sup>

**Requerimiento III.** De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número **DPT/V/051/2024**, de fecha 26-veintiseis de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado donde solicitan Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Comida rápida y para llevar) de un predio ubicado en la [redacted] <sup>2</sup> identificado con el expediente catastral [redacted] <sup>3</sup> concluyéndose factible.

**Requerimiento IV.** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de fecha 17-dieciséis de octubre del 2022-dos mil veintidós, mediante número de oficio **SSFCDR/D/3811/22**, expediente No. **PC/333/21/24**, en el cual la **Dirección Municipal de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana**, informa que el día 14 de octubre del 2022 se realizó una inspección y revisión por parte de personal de esta Dirección a mi cargo para revisar el predio, esto con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para el uso de comida rápida y comida para llevar. En el predio en cuestión que se ubica en la [redacted] <sup>2</sup> el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 640.96 m2 aproximadamente y con expediente catastral [redacted] <sup>3</sup>

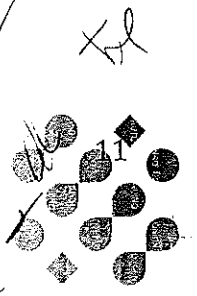
Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es 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: "...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.**

Gobierno de Monterrey  
2024  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO VERDE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

16564

**COPIA ORIGINAL EN EL ARCHIVO**



En fecha 24-veinticuatro de junio de 2024-dos mil veinticuatro, personal adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en la Calle Anillo Periférico, sin número, Colonia Riberas de San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda el inmueble en relación con el proyecto solicitado, manifestando en su acta circunstanciada lo siguiente: "...que tras constituirme en el inmuebles de referencia pude constar que aún no se da uso alguno al inmueble, los trabajos de construcción se encuentran detenidos en la etapa de detallado, de la construcción, el total de los m2. De construcción solicitados se encuentran construidos,

[...]

Se pudo constar que la edificación encontrada si corresponde en su totalidad con la que representa en el plano del proyecto presentado, se respetan los m2 de construcción, niveles, accesos, distribución, áreas libres y de derecho de paso, en cuanto al área jardinada existe una especie de cisterna sobre el nivel de jardín la cual ocupa un área aproximada de 2.00 por 2.00 metros, pero el resto si se habilita como área de absorción, los accesos al predio y al local si corresponden a los documentos presentados.

[...]

Aun no se habilitan (dibujan) las áreas destinadas para estacionamiento, pero los espacios si existen y están libres..."

**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.**

Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y 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, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente-catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de la siguiente densidad y lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 640.969 m <sup>2</sup>					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M <sup>2</sup>	COEF	M <sup>2</sup>	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	512.775	0.21	132.58	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	1,602.42	0.21	132.58	cumple
Área Libre	0.20	128.194	0.79	508.389	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	64.09	0.14	88.78	cumple
Nº de Niveles Máximo	8.00 niveles		1 Niveles		cumple
Altura por nivel	4.00 metros		3.99 metros		cumple

\*Estableciendo que este trámite corresponde a Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, el solicitante presenta el plano con la construcción, sin embargo, para cuestión de aprobación y cobro de dicha construcción, deberá solicitar posteriormente la autorización del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico o Licencia de Construcción así como

Gobierno del Estado de Nuevo León  
 Monterrey  
 2024

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE PROPIEDADES  
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



OFICIO No. SEDUSO/02879/2024  
EXP-ADM: L-00241-22

la Licencia de Uso de Edificación, como lo establece los Artículos 315, 316, 325 y 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y los respectivos Ordenamientos Municipales vigentes.

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 determina 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.

Asimismo, para la determinación de la altura el **Artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio 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 para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..." Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida (3.99 M) en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

**ARTÍCULO 132.** "En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley"; y Además Leyes, Planes y reglamentos vigentes o que resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejara de ser válida en caso de que el plano del proyecto se modifique.

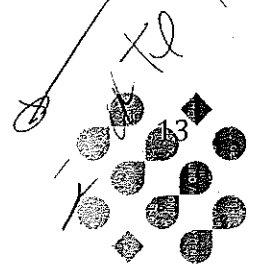
**QUINTO.- DESGLOSE DE ÁREAS**

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-000241-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

16565

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE





Área	M <sup>2</sup> por Construir	M <sup>2</sup> Totales	Distribución de áreas
Planta Baja	132.58	132.58	Área de Estacionamiento para 03 tres cajones y 01-un cajón para personas con discapacidad, sala de espera, área de comedor, baño, mostrador, cocina y cuarto frío.
<b>Total</b>	<b>132.58</b>	<b>132.58</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 con 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.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.4.2 Comida para llevar y Comida rápida	1 cajón	25 m <sup>2</sup>	24.54 m <sup>2</sup>	2-DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	3-TRES CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y 01-UN CAJON PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	*cumple

\*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.

\*Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; ARTÍCULO 28. Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

**SEPTIMO. 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 Secretaria 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.



Gobierno de  
 Monterrey  
 1971-1924

SECRETARÍA GENERAL PARA UN  
 DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA URBANA  
 Secretaría de Planeación y Política Urbana Sostenible



OFICIO No. SEDUSO/02879/2024  
EXP. ADM: L-00241-22

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-000241-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ÁLVI/000060/22 en fecha 24-veinticuatro de octubre del 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la [redacted]

[redacted] identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] en la 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 debiendo respetar el límite de propiedad de acuerdo a la escritura y en la esquina de la calle Federico García Lorca y Avenida Anillo Periférico respetar ochavo de acuerdo a escrituras.

OCTAVO. OPINIONES TÉCNICAS:

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

- Oficio DGDV-000056/23, de fecha 18-dieciocho de enero de 2023-dos mil veintitrés, La Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a esta Secretaria emitió Lineamientos en Materia Ambiental, dentro del Dictamen LTA-000173-22, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Comida rápida y para llevar) del expediente administrativo L-000241-22, de un predio ubicado en [redacted] etapa de esta ciudad, 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, megafonías 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.
7. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, ésta no deberá tener colindancia con casa habitación.
8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
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. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-563-22 el cual fue resuelto con la reposición de 10 árboles nativos de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.
12. En el espacio destinado a área verde, deberá ser 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 Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción



VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos 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.  
Sin más por el momento y me pongo a sus órdenes para cualquier duda

**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:**

- Oficio número **DPT/V/051/2024**, de fecha 26-veintiseis de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado 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 señalo lo siguiente:
  - El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
  - Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
  - Se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
    - Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.
    - Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:
      - I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
      - II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
      - III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
      - IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
      - V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
      - VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.



Gobierno  
de  
Monterrey  
2011-2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE,  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

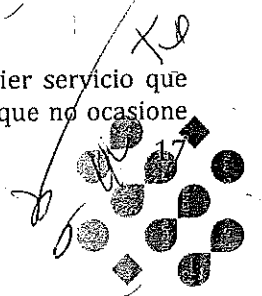


OFICIO No. SEDUSO/02879/2024  
EXP. ADM: L-00241-22

- Las entradas y salidas vehiculares al desarrollo tanto vehiculares como peatonales y la entrada pasillo de circulación y salida vehicular al área del drive thru deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes a los accesos y salidas.
- 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.  
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.
- 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.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Anillo Periférico, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el interior del predio.
- La entrada y salida del drive thru deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.  
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Se deberá señalar de manera clara mediante señalamientos o marcas en la superficie de rodamiento el sentido de circulación vehicular del drive thru.
- Tomando en cuenta las trayectorias vehiculares y las dimensiones del carril de circulación, solo deberá dar servicio a vehículos ligeros, no mayores a los 6.00 metros de longitud.
- De acuerdo al estudio de Movilidad, para evitar filas vehiculares al exterior del predio se deberá garantizar espacio para albergar al menos 6 vehículos al interior del predio entre el límite de propiedad y el área de caja, por lo que se condiciona a respetar el diseño vial propuesto.
- El propietario y los encargados del Desarrollo quedan obligados a no tener vehículos estacionados o detenidos fuera del predio en espera de ser atendidos. Queda prohibido brindar servicio en la vía pública.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione

Gobierno de Monterrey  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO URBANO  
SOSTENIBLE Y TRANSFORMANTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

16567



problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

- Con el fin de fijar obligaciones en cuanto a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones, señalización vial se presentará a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

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

**C) Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a la propuesta de Movilidad, señalando lo siguiente:**

• Mediante número de oficio **DGMEP/183/2024**, de fecha 07-siete de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, emitió Visto Bueno de la propuesta de Movilidad **condicionado** a cumplir con los siguientes requisitos:

1. Conforme a lo establecido en el art. 103, párrafo final, art. 104 y art. 105 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el estudio de movilidad deberá ser actualizado en caso de tener una fecha de elaboración mayor a 1 año o que el proyecto sea modificado.
2. El solicitante se compromete a presentar en la etapa de licencia de construcción, una propuesta vial a nivel ejecutivo, que deberá cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.
3. Dicha propuesta se realizará de acuerdo a las conclusiones presentadas en el estudio de movilidad. El solicitante deberá presentar un proyecto ejecutivo de accesibilidad y señalización de la intersección de *Anillo Periférico y Federico García Lorca*, el cual quedará sujeto a la modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona y los resultados de los análisis de capacidad de las propuestas consideradas.

**NOVENO.- DICTÁMENES EXTERNOS.**

- Mediante oficio número **SSPCDPC/D/3811/22**, bajo el expediente No. **PC/333/21/24**, de fecha 17-dieciséis de octubre de 2022-dos mil veintidós, la Dirección Municipal de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana, emite lineamientos de seguridad para el uso de Comida rápida y comida para llevar, en materia de Protección Civil de Monterrey para la construcción de local de comida rápida y comida para llevar dando un total por construir de 132.58 m<sup>2</sup>, el predio en cuestión se ubica en la [REDACTED] esto en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 640.96 m<sup>2</sup>, identificado con el expediente catastral [REDACTED] realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su





OFICIO No. SEDUSO/02879/2024  
EXP. ADM: L-00241-22

funcionamiento; 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, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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** a los [redacted] **DAMICO** (propietarios), la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA (SERVICIO) COMIDA RÁPIDA Y COMIDA PARA LLEVAR**, respecto del predio ubicado en la [redacted] con una superficie de 640,969 metros cuadrados, 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.

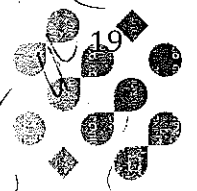
**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta autoridad municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

**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. Con 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.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

16568




**SÉXTO.** 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, Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Conste. -----

  
Gobierno de **NUEVO LEÓN**  
**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO**  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible  
**DRG. VANESSA VIDA STEELE SALINAS**  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Siendo las 11:41 am horas del día 19 del mes de Julio del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. 1, en su carácter de del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:  
NOMBRE: Yaretzi Beltrán Maldonado  
FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:  
NOMBRE: 1  
FIRMA: 6

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-000241-22
	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	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	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	<del> </del>
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Numero de inscripción. Página 3: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Numero de inscripción. Página 4: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 5. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 5: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 5. Número de OCR (Credencial de Elector). Pagina 6: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 6. Cédula profesional. Página 8: 21. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 9: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 11: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 15: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 18: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Pagina 19: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 20: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. 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.