



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. REPRESENTANTES O APODERADOS LEGALES DE "FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S. A. DE C.V. Y FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V. (PROPIETARIOS) Y WENDOLA, S.A. DE C.V. (TITULAR)(arrendataria y cesionaria) DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED]

Presente.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 04-cuatro de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, por los C.C. Enrique Arana Cruz, apoderado legal de Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V. y Fraccionadora e Inmobiliaria Marte, S.A. de C.V., como propietarias y Leopoldo Blas Ramírez Iglesias, apoderado legal de la persona moral denominada Wendola, S.A. de C.V., en su carácter de Arrendataria y cesionaria (Titular), del inmueble ubicado en la AVENIDA ALEJANDRO DE RODAS S/N EN EL FRACCIONAMIENTO PASEO DE CUMBRES, 4º SECTOR. 7ª. ETAPA EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] con la cual pretenden obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (COMIDA RÁPIDA Y PARA LLEVAR), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 702.13 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-USDS-000171-24-03, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el artículo 311 fracciones:

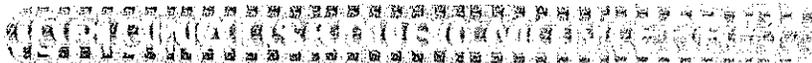
I, II y III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Comida rápida y para llevar), ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas, Sin Número, Fraccionamiento Paseo de Cumbres 4o. Sector, 7a. Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164 fracción I, artículo 156 BIS I, fracción I y artículo 160 BIS, fracción I de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

DIRECCIÓN GENERAL PARA EL DESARROLLO URBANO, CONTRATO Y SERVICIOS
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 1,821**-mil ochocientos veintiuno, de fecha 01-un día del mes de julio del año 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** a favor de las sociedades denominadas "**FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. DE C.V. Y PROMOTORA LOS LAURELES, S.A. DE C.V. como "LA PARTE COMPRADORA"**", respecto a un predio con el expediente catastral [REDACTED] ² con una superficie de 99-noventa y nueve hectáreas; Inscrita ante el Registro Público de Propiedad y del Comercio Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, registrado bajo [REDACTED] ³

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 3,291**-tres mil doscientos noventa y uno, de fecha 20-veinte días del mes de diciembre del año 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Treviño García, Notario Público Suplente del Licenciado Helio E. Ayala Villarreal, Titular de la Notaría Pública Número 110-ciento diez, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** del 8%-ocho por ciento a favor de la sociedad denominada "**FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. DE C.V.**" como "**LA PARTE COMPRADORA**" y como la parte **vendedora Promotora Los Laureles, S.A. de C.V.**, respecto a un predio con el expediente catastral [REDACTED] ² Inscrita ante el Registro Público de Propiedad y del Comercio Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, registrado bajo [REDACTED] ³

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 19,232**-diecinueve mil doscientos treinta y dos, de fecha 31-treinta y un días del mes de enero del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 119-ciento diecinueve con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; la cual contiene **ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE "FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V."** por la aprobación de la **transmisión parcial de bienes en virtud de la fusión entre las empresas "FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V." como Fusionante y "PROMOTORA LOS LAURELES, S.A. DE C.V." como Fusionada**, en la cual se incluyó el polígono D con superficie de 617,692.85 metros cuadrados; Inscrita ante el Registro Público de Propiedad y del Comercio Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, registrado bajo [REDACTED] ³

• Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, 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 copia simple de **pago de derechos municipales** con número de folio 3170000034505 de fecha 04-cuatro días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, **por concepto de inicio de trámite** de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, asignando el número de expediente Folio L-USDS-000171-24-03.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción VI, artículo 156 BIS I, fracción III y artículo 160 BIS, fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 1,572**-mil quinientos setenta y dos, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 13-trece días del mes de abril del año 1982-mil novecientos ochenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Simón Javier García Sepúlveda, Notario Público en ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Pública número 48-cuarenta y ocho; la cual contiene la **CONSTITUCIÓN de la Sociedad denominada de "FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. DE C.V."**; Inscrita ante el Registro Público de Propiedad y del Comercio



Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, registrado bajo

3

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 3,012**-tres mil doce, de fecha 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Treviño García, Notario Público Suplente del Licenciado Helio E. Ayala Villarreal, Titular de la Notaría Pública Número 110-ciento diez con ejercicio en este Municipio; la cual contiene la **CONSTITUCIÓN de la Sociedad denominada de "FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V."**: Inscrita ante el Registro Público de Propiedad y del Comercio Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, registrado bajo

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2,795**-dos mil setecientos noventa y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 10-diez días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas, Notario Público en Ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en éste Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; hace constar que el señor Licenciado Emilio Cantú García en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada **"FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. DE C.V."** Otorga y confiere a favor del señor Enrique Arana Cruz, el siguiente poder y facultad: a) **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS** y b) **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** limitados para gestión y obtención de permisos, factibilidades, autorizaciones, licencias, pago de derechos, impuestos y aprovechamiento, ante toda clase de autoridad, oficina o dependencia municipal, estatal o federal.

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2,793**-dos mil setecientos noventa y tres, de fecha 10-diez días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas, Notario Público en Ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en éste Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; hace constar que el señor Licenciado Emilio Cantú García en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada **"FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V."** Otorga y confiere a favor del señor Enrique Arana Cruz, el siguiente poder y facultad: a) **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS** y b) **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** limitados para gestión y obtención de permisos, factibilidades, autorizaciones, licencias, pago de derechos, impuestos y aprovechamiento, ante toda clase de autoridad, oficina o dependencia municipal, estatal o federal.

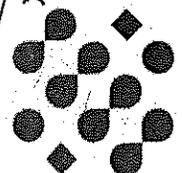
• Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo (137/178,788/22)**, en San Pedro Garza García, Municipio del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 137-ciento treinta y siete; Comparcieron para la **ratificación de firmas de un contrato de arrendamiento** celebrado a los 31-treinta y un días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós entre las sociedades denominadas **"FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V."** y **"FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. DE C.V."** representadas por el ingeniero Enrique Garza Villarreal, en lo sucesivo se les denominará como la **"ARRENDADORA"** y por la otra parte la sociedad denominada **"ALIMENTO CINCO AMIGOS, S.A.P.I. de C.V."** representada en este acto por el sr. Leopoldo Blas Ramírez Iglesias, a quien en lo sucesivo se le denominará como la **"ARRENDATARIA"**, del predio identificado con el expediente catastral con superficie de 702.13 metros cuadrados, con una vigencia de 20-veinte años.

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 31,713**-treinta y un mil setecientos trece, en la Ciudad de San Pedro Garza García, en el Estado de Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de mayo del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Titular de la Notaría Pública número 47-cuarenta y siete; hace constar que el señor Cesar José Rodríguez Elizondo en su carácter de Apoderado de la sociedad denominada **"ALIMENTO CINCO AMIGOS, S.A.P.I. de C.V."** otorga **PODERES GENERALES** en favor del señor Leopoldo Blas Ramírez Iglesias, que se detallan a continuación: **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER ESPECIAL**

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN
DESAARROLLO URBANO
Y SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

3/25

20697



PARA ASUNTOS ADMINISTRATIVOS y PODER ESPECIAL PARA ASUNTOS FISCALES.

• Presenta copia de **Acta Fuera de Protocolo Número 137/203,858/24**-ciento treinta y siete diagonal doscientos tres mil ochocientos cincuenta y ocho diagonal veinticuatro, En San Pedro Garza García, Municipio del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 18-dieciocho días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 137-ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; Res pecto a la **ratificación de Convenio modificatorio al contrato de arrendamiento comparecieron las sociedades denominadas "FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V. y "FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. DE C.V."** representadas por el ingeniero Enrique Garza Villarreal, en calidad de **"LA ARRENDADORA"** y las sociedades denominadas **"ALIMENTOS CINCO AMIGOS, S.A.P.I. DE C.V. en calidad de "LA ARRENDATARIA Y CEDENTE" y "WENDOLA, S.A. DE C.V." en calidad de "LA ARRENDATARIA Y CESIONARIO", ambas representadas por el señor Leopoldo Blas Ramírez Iglesias, del predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de 702.13 metros cuadrados, con un término de vigencia permaneciendo sin cambios del contrato anterior por lo que es de 20-veinte años.**

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 34,726**-treinta y cuatro mil setecientos veintiséis, en la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, a los 01-un días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular Número 47-cuarenta y siete con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene la **CONSTITUCIÓN de la Sociedad denominada de "WENDOLA, S.A. DE C.V."** y en la cual se designa como **Apoderado de la Sociedad al señor Leopoldo Blas Ramírez Iglesias, a quien en este acto se le otorgan los siguientes: a)PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, b)PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL, c)PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, d)PODER ESPECIAL PARA ASUNTOS ADMINISTRATIVOS, e)PODER ESPECIAL PARA ASUNTOS FISCALES, f)PODER GENERAL CAMBIARIO, g) ABRIR Y CANCELAR CUANTAS BANCARIAS A NOMBRE DE LA SOCIEDAD, h)PODER PARA CONFERIR Y REVOCAR PODERES GENERALES Y ESPECIALES.** Inscrita ante el Registro Público de Comercio Monterrev. registrado bajo Número [REDACTED] 3

• Presenta **Carta Poder Simple** en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 02-dos días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como **otorgante las sociedades denominadas "FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. DE C.V., FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V. y WENDOLA, S.A. DE C.V."**, (en su carácter como Propietarios y Arrendador) y como **apoderado la C. Maribel Olivares Maldonado** para que realice los trámites en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas, Sin Número, Fraccionamiento Paseo de Cumbres 4o. Sector, 7a. Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta como testigos la [REDACTED] 4

• Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Enrique Arana Cruz**, con código de identificación [REDACTED] 5 **Apoderado Legal** de las sociedades **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. DE C.V. y FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, como **propietarios**)

• Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Leopoldo Blas Ramírez Iglesias** con código de identificación [REDACTED] 5 **(Apoderado Legal de la sociedad WENDOLA, S.A. DE C.V., como Arrendataria y Cesionario)**

• Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 4 con código de identificación [REDACTED] 5 **(Gestor)**

• Presenta copia simple de **credencial para votar**, expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 4 con código de identificación [REDACTED] 5 **(Testigo)**



- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] 4 con código de identificación [redacted] 5 (Testigo)

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción VII, artículo 156 Bis I, fracciones IV, V y artículo 160 Bis, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III inciso 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 incluido en los planos arquitectónicos del inmueble ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas, Sin Número, Fraccionamiento Paseo de Cumbres 4o. Sector, 7a. Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2
- El requisito referente al pago de derechos, es 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, 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 que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracciones V y VI, artículo 156 BIS I, fracciones II y X, artículo 160 BIS, fracciones V y XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III inciso 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 plano para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Comida rápida y para llevar) para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas, Sin Número, Fraccionamiento Paseo de Cumbres 4o. Sector, 7a. Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con el expediente catastral [redacted] 2
- Presenta 03-tres juegos de Planos Oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Servicios (Comida rápida y para llevar) los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracciones I y V y el artículo 156 BIS I fracciones I y II, artículo 160 BIS fracciones I y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y III inciso f). - Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte, deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

- No se encuentra en el supuesto establecido, toda vez que el predio forma parte del fraccionamiento Paseo de Cumbres 4º. Sector, 7ª. Etapa, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 como se ilustra en el plano anexo al presente, por el cual se autorizó el proyecto de ventas del fraccionamiento de tipo HABITACIONAL DE URBANIZACIÓN INMEDIATA denominado PASEO DE CUMBRES 4º SECTOR, 7ª. ETAPA, ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 10-diez de Octubre de 2008-dos mil ocho e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED] 3

- No obstante, lo anterior, atendiendo a las características del proyecto presentado y el giro a desarrollar, el interesado presenta **Estudio de Movilidad** elaborado por MI. [REDACTED] 4 con cedula profesional No. 12586798 de fecha 21-veintiun días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, de acuerdo a lo señalado por el artículo 61 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León,

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción IV, artículo 156 Bis I, fracción X, artículo 160 Bis, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I y III. Inciso 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 simple de **comprobante de pago de Impuesto Predial**, de fecha 22-veintidós días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro con Folio 407A-1324, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial de los **06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro** e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de **Lineamientos Técnicos Ambientales** mediante dictamen LTA-132/24 se emite dictamen por la **Dirección General para un Desarrollo Verde** adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, con número de oficio DGDV-1643/24 de fecha 19-diecinueve días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, y la **Ficha Ambiental** debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido a los 22-veintidós días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en donde **no se manifiesta que para el presente trámite se requiera dicho estudio para el predio** ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas, Sin Número, Fraccionamiento Paseo de Cumbres 4o. Sector, 7a. Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con el expediente catastral [REDACTED] 2 para el giro de Servicios (Comida rápida y para llevar).

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y IIIbs2016, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164, fracción VIII, artículo 156 Bis I, fracción VII, artículo 160 Bis fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico y/o Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León (se anexa imagen del visor) y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción



III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracciones XIV, XV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo.

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

• No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, con 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. Artículo 160 Bis, fracción XVI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, para lo cual no aplica 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. Artículo 160 Bis, fracción XVII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad de Usos de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los artículos 164 y 156 Bis I, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI. Artículo 160 Bis, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 164.- El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

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

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

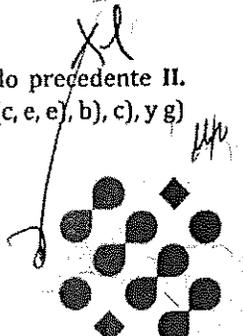
V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;

VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;

VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1) y requerida a su vez en las fracciones I, II y III, incisos a), (f, d y b), (c, e, e), b), c), y g)



del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

- Presenta **Instructivo y plano** por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con número de **Oficio 3127/2008/SEDUE**, de fecha de 09-nueve días del mes de octubre del año 2008-dos mil ocho, en donde indica la autoriza a la **Modificación al Proyecto Urbanístico y la aprobación del Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata**, el cual constará de **99-oveinta y nueve lotes habitacionales unifamiliares y 10-diez lotes comerciales y de servicios**, el cual se denominará **PASEO DE CUMBRES CUARTO SECTOR SEPTIMA ETAPA**, ubicado colindante a la Avenida Alejandro de Rodas, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual se encuentra el lote objeto de la solicitud.

- Presenta **Instructivo y plano** por la antes Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con número de **Oficio 3130/2008/SEDUE**, de fecha de 10-diez días del mes de octubre del año 2008-dos mil ocho, en donde indica la autoriza el **Proyecto de Ventas**, para el desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata**, el cual se denominará **PASEO DE CUMBRES CUARTO SECTOR SEPTIMA ETAPA**, ubicado colindante a la Avenida Alejandro de Rodas, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual se encuentra el lote objeto de la solicitud.

III. Croquis de ubicación del predio; y,

- Este requisito se subsana con el croquis inserto en los planos oficiales, mencionados en el apartado II. Cumplimiento de requisitos fracción I inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

Presenta 12-doce fotografías del predio impresas a color (07-siete fotografías exteriores, 05-cinco fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de **Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones** correspondientes al recibo de facturación expedido por la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)**, respecto al periodo del 13-trece de junio al 14-catorce de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección de servicios en la [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD (Disco Compacto).

Quando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos de suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.



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

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal

ARTÍCULO 156 BIS I. - El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:

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

II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

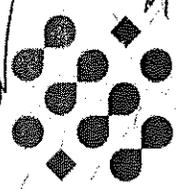
Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Quando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;

V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:
a).- **Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;**

b).- **Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la**



identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), (d y e), b), c) y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencia de construcción expedida respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

• Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite solicita la autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo y se resuelve en este expediente.

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

• Presenta copia simple de comprobante de pago de Impuesto Predial, de fecha 22-veintidós días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro con Folio 407A-1324, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

• Presenta 12 doce fotografías del predio impresas a color (07-siete fotografías exteriores, 05-cinco fotografías interiores).

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

• Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), respecto al periodo del 13-trece de junio al 14-trece de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicios en la [REDACTED] 1

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

• El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción II, inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

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

• Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD (Disco Compacto).

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



- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal

ARTÍCULO 160 BIS. - Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
- 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. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- V. Presentar plano de localización del predio;
- VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;
- X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;
- XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en su caso de existir o poseer, copias simple de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;
- XII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico; En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XV. Estudio Geofísico y Geológico; En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500 m2-mil quinientos metros cuadrados;
- XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500- mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, y requerida a su vez en las fracciones I y II, III, fracciones a), b), c), d), e), f), g), h), i) y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Apartado 2, inciso A) fracciones I, IV, V, VII, VIII, IX, X, del artículo 164, Apartado 2, inciso B) fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, IX y X, ARTÍCULO 156 Bis I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Monterrey
DESARROLLO URBANO
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

11/25

20701



organismo competente;

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

Con lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el 70 inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

• **No aplica**, ya que el giro solicitado para Servicios (Comida rápida y para llevar), se encuentra permitido por encontrarse en un C.M.I.-Corredor de Mediano Impacto, donde el uso solicitado está Permitido.

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

• Presenta 03-tres juegos de planos (01-uno de 02-dos y 02-dos de 02-dos) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Comida rápida y para llevar) firmados por las Sociedades denominadas "FRACCIÓNADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V. y FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO,S.A. DE C.V.", como Propietarios y "WENDOLA S.A. DE C.V." siendo Titular de las licencias solicitadas para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas, Sin Número, Fraccionamiento Paseo de Cumbres 4o. Sector, 7a. Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con el expediente catastral [REDACTED] 2 los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 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. Signado también por el Director Responsable de Obra, el Arq. [REDACTED] 4 con cédula profesional 2328398 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 06-seis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.

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

• Presenta carta de responsabilidad en original de fecha 06-seis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Arquitecto [REDACTED] 4 con número de cédula profesional 2328398, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para Servicios (Comida rápida y para llevar) el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas, Sin Número, Fraccionamiento Paseo de Cumbres 4o. Sector, 7a. Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

• Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD (Disco Compacto).

La solicitud a la que se refiere la fracción I de este artículo deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo



electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Acompaña **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo PT-ALVI-000199/23 de fecha 05-cinco días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se señala **No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio**, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

- Acompaña **Ficha Ambiental** de fecha 22-veintidós días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Comida rápida y para llevar)**, el cual recibida por la Dirección de Atención del cambio Climático se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas, Sin Número, Fraccionamiento Paseo de Cumbres 4o. Sector, 7a. Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

- Acompaña copia simple de resolutive del **PERMISO DE DESMONTE (DERRIBO, TALA Y/O RETIRO DE CUBIERTA VEGETAL)** con número de expediente PDE-000076-23, con Oficio No. 0407/23-DGDV-SEDUSO emitido en fecha a los 01-un día del mes marzo del año 2023-dos mil veintitrés con una **vigencia de 1-un año**.

5. DICTAMENES INTERNOS.

a. Oficio No. **DGDV-1643/24**, dentro del dictamen **LTA-132/24**, de fecha 19-diecinueve días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Comida Rápida y para Llevar) del expediente administrativo L-USDS-000171-24-03 de un predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas, Sin Número, Fraccionamiento Paseo de Cumbres 4o. Sector, 7a. Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

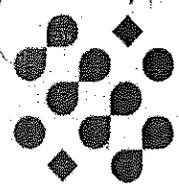
b. Mediante oficio **DPT/V/201/2024**, de fecha 05-cinco días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo.

c. Oficio No. **DGMEP/582/2024** y plano de fecha 16-dieciséis días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la **propuesta de movilidad** presentada, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría, emite las normas correspondientes.

6. DICTAMEN EXTERNO.

Mediante Folio IR24-222, la Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., en fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, emite lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, del predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas Sin Número, Fraccionamiento Paseo de Cumbres 4o. Sector, 7a. Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral [REDACTED]

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308,



fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.4, 15 fracción I, 39, 139, 156, 156BIS, 156BIS I, 157 fracciones I y II, 159, 160BIS fracciones I a XVII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO.

1. 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] 2 le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, 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 CUMBRES** dando frente a la Calle Avenida Alejandro de Rodas, clasificada como **CFI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **SERVICIOS (3.4.2 COMIDA RÁPIDA Y PARA LLEVAR)** se considera como **PERMITIDO**.

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: "... 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...".

2. VERIFICACION FISICA.

De acuerdo a **Verificación Ocular** realizada por Arq. Elena Penélope Morquecho Álvarez con número de gafete 212998 en fecha 18-dieciocho días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, se hace constar que:

- "Se pudo observar que la construcción ya se encuentra al 100% y actualmente al inmueble no se le da un uso."
- "Tras realizar la visita se pudo observar que la construcción si corresponde con lo que se indica en el plano del proyecto anexado, se respetan los m2 de construcción, área libre y área verde."
- "Si se cuenta con el espacio para los cajones que se indican, estos aún no se encuentran señalados."
- "Se anexa microzonificación."
- "Se anexan fotografías del inmueble y de su entorno."

3. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO

14/25



2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

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 2 le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANIÍSTICOS EN CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO
(frente a la Avenida Alejandro de Rodas)**

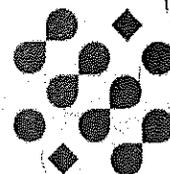
Superficie a Dictaminar :	702.13 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	526.60	0.19	132.58	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	2,457.45	0.19	132.58	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	175.53	0.81	569.55	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	105.32	0.16	114.54	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	10-diez NIVELES		01-un NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		4.00 METROS		SI cumple

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 de suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote y predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construable 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 de 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.

Artículo 314.- de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León:

"*Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida*



en los planes o programas de desarrollo urbano.

Así mismo el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400- cuatrocientos metros perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de casas de juego, cabarets y centros nocturnos debiéndose establecer conforme a las normas de esta Ley, 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.

Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida.

3.1 ALTURAS

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 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 y solicitud se tiene contemplado una altura de Nivel Superior de Losa es de 4.00, por lo que cumple la altura antes mencionada.

3.2 DESGLOSE DE ÁREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000171-24-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

ÁREA	TOTAL M2	DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS
Planta baja	132.58	Área de cocina, cuarto frío, mostrador, sala de espera, área de mesas, un medio baño, área jardinada, área de estacionamiento y área de drive thru
Total	132.58	COMIDA RÁPIDA Y PARA LLEVAR

3.3 ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las



normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	NORMA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 04-cuatro cajones (03-cajones estándar y 01-cajón para discapacitados)	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
3.4.2 COMIDA RÁPIDA Y PARA LLEVAR	25.00	M2	31.98	1.27 = 1-cajón		

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

Conforme al Artículo 37.- del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey donde se menciona que 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.

Conforme al Artículo 61.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, menciona lo siguiente: "Los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión. Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros presentar Estudio de Impacto Vial."

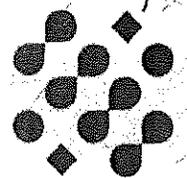
4. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000171-24-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-000199/23 en fecha 05-cinco días del mes de mayo del 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas, Sin Número, Fraccionamiento Paseo de Cumbres 4o. Sector, 7a. Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral 2 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 escrituras.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado.



de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 156BIS, 160 BIS fracciones I a XVII y 164 fracciones I a XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (COMIDA RÁPIDA Y PARA LLEVAR)**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA ALEJANDRO DE RODAS S/N EN EL FRACCIONAMIENTO PASEO DE LAS CUMBRES 4° SECTOR, 7ª. ETAPA EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No. **2** el cual tiene una superficie total de **702.13 metros cuadrados**.

SEGUNDO. El presente dictamen técnico no autoriza la construcción (demolición, regularización o ampliación) del proyecto arquitectónico presentado en planos ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitado, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

TERCERO.- Al solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico, lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios vigentes aplicables; **además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:**

1. Para la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes, así como el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.

2. Deberá de respetar el proyecto que se presente, para los usos que se autorizan. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.

3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente.

4. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.

5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-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, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

6. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.

7. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: 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 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros 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 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

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

9. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).

10. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción o Proyecto Ejecutivo correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes, de ser Regularización deberá presentar un estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 del reglamento para las construcciones.

11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

12. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).

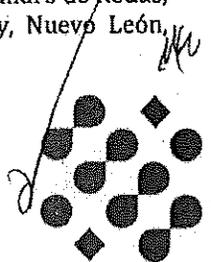
A. EN MATERIA AMBIENTAL.

▪ Deberá dar cumplimiento a lo que mediante Oficio No. DGDV-1643/24, dentro del dictamen LTA-132/24, de fecha diecinueve días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, emite **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 Servicios (Comida Rápida y para Llevar) del expediente administrativo L-USDS-000171-24-03 de un predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas, Sin Número, Fraccionamiento Paseo de Cumbre 4o. Sector, 7a. Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] mediante el cual se señaló lo siguiente:

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO VERDE,
COMIDA RÁPIDA Y PARA LLEVAR
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

19/25

20705



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. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
6. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
9. 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.
10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
11. 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.
12. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
13. Cuanta con permiso de permiso de desmonte con expediente PDE-076-23 el cual fue resuelto con la reposición de 13 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
14. En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su talle medido a 1.20 de altura por cada 100 m2 de área jardinada, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento.
15. 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. Debe respetar y dar cumplimiento a lo que la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió opinión técnica en Materia de Vialidad, mediante oficio DPT/V/201/2024, de fecha 05-cinco días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es Factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, señalando lo siguiente:

ANTECEDENTES

- Alineamiento vial con expediente administrativo PT-ALVI-000199/23 con resolución el día 05-cinco de mayo del 2023-

20/25



dos mil veintitrés, mediante el cual se le indicó lo siguiente:

- Para la avenida Alejandro de Rodas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Para la calle Paseo de Valencia deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

CONCLUSIONES

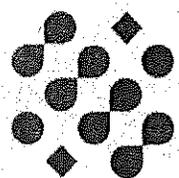
Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de dos planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 21 de marzo del 2024, en el cual [redacted] con maestría en ingeniería con orientación en ingeniería de tránsito y vías terrestres con cédula profesional 12586798 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con 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-SCT2-2023 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 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 cortas 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 6.20m. 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

21/25

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
EVALUACIÓN Y RESPUESTA
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

20706



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

- 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 esta 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 Alejandro de Rodas, 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 la salida del drive thru deberán 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 1 vehículo 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 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.

22/25



Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico da cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como FACTIBLE únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo; 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.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacios Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considera necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

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

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

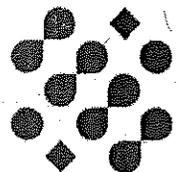
C. En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/582/2024 y plano de fecha 16-dieciséis días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. 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-un 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 señalización completa, vertical y horizontal, del cruce de Alejandro de Rodas y Paseo de Cumbres, que considere, además, algunos dispositivos adicionales para el control del tránsito,** lo cual quedará sujeto a modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona.

IMPRESIÓN ORIGINAL PARA UN
DESIGNADO INTERVENIENDO
CONTRATO Y ESPACIO P
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

23/25

20707



4. Para ejecutar tales obligaciones en la vía, será necesario que el solicitante suministre los trabajos, ya sea de escarificado o de Zsandblast para el borrado de la pintura termoplástica existe en el cruce indicado, de acuerdo a los lineamientos que establezca ésta Dirección General.

6. DICTAMENES EXTERNOS.

a) Seguridad Civil

Debe respetar y dar cumplimiento a lo señalado mediante Folio IR24-222, emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, que contiene los lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra Incendios, del predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas Sin Número, Fraccionamiento Paseo de Cumbres 4o. Sector, 7a. Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral [REDACTED] 2 documento que fue expedido al solicitante, el cual está sujeto a 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 quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

CUARTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

QUINTO. 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 fundado 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.

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

SEPTIMO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como a los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización, en el caso de incumplir con las condicionantes, Lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación del procedimiento administrativo correspondiente.

NOVENO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO /03703/2024
EXP. ADM. No. L-USDS-000171-24-03

por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

DECIMO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (COMIDA RÁPIDA Y PARA LLEVAR)**; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

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

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

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

TVNB/NLMM/IEUFI/lbs/Lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Manuel Olivares Maldonado en su carácter de apoderado siendo las 1:04 horas del día 18 del mes de 09 del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Treviño Agu
No. DE GAFETE 214179

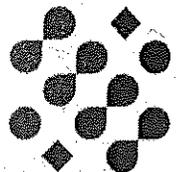
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

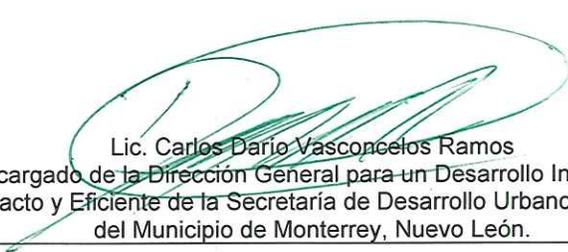
NOMBRE Manuel Olivares Maldonado
IDENTIFICACIÓN 5

FIRMA [Firma]

6



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000171-24-03
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	