



**INSTRUCTIVO**

**C. C. Lizbeth Alejandra López Aranda y Obed Isaf López Aranda**

Presente.-

**La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, ha dictado un acuerdo que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----  
----**VISTO**, el expediente administrativo L-000141-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 01-primero de Julio del año 2022-dos mil veintidós. por los C.C. Lizbeth Alejandra López Aranda y Obed Isaf López Aranda, propietarios del inmueble ubicado en calle [redacted] con expediente catastral [redacted] con una superficie de 180.00 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, para el inmueble anteriormente descrito, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, respecto al ubicado en [redacted] con expediente catastral [redacted] con una superficie de 180.00 metros cuadrados.

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

**Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:**

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

• Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de Factibilidad de uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, con fecha 1° de Julio del 2022, firmada por la C. Lizbeth Alejandra López Aranda y el C. Obed Isaf López Aranda como propietarios del predio solicitado.

**I, Inciso b). -Acreditación de la propiedad o posesión.**

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 16,423- dieciséis mil cuatrocientos veintitrés, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha a los 26-veintiseis días del mes Octubre del año 2012- dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titulara de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Inmueble, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] a favor de la C. Lizbeth Alejandra López Aranda, Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [redacted].

Handwritten initials and date: 8/14



• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 16,424- dieciséis mil cuatrocientos veinticuatro, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha a los 26-veintiseis días del mes de Octubre del año 2012- dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titulara de la Notaria Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Inmueble, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a favor de la C. **Obed Isaf López Aranda**, Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED]

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

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

• Presenta Carta Poder Simple de fecha 09-nueve días del mes de Julio de año 2022-dos mil veintidós, mediante el cual la C. Lizbeth Alejandra López Aranda y el C. Obed Isaf López Aranda como propietarios de los predios ubicados en la [REDACTED] identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] mediante el cual otorgan poder a favor del ([REDACTED])

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Lizbeth Alejandra López Aranda, con número [REDACTED] (propietaria del predio identificado con el expediente catastral [REDACTED])

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Obed Isaf López Aranda, con número [REDACTED] (propietario del predio identificado con el expediente catastral [REDACTED]).

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. [REDACTED] con folio [REDACTED]. (Gestor).

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] con número [REDACTED] (testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento 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, y artículo 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.

**I. inciso d) y f), II. Inciso d) y e) y III. Inciso b y 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 juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, plano de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

• Presenta pago de derechos 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 para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, con Folio: 3170000027253 de fecha 1° de Julio del 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

• Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

**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 Planos oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo par Locales Comerciales y de Servicios Agrupados con contenido de los

SB.  
Y mf

2



mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, plano de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

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

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

- Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizada la Licencia solicitada.
- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones II inciso d) y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de 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.**

- Adjunta Estado de Cuenta con fecha de impresión 24-veinticuatro días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de Impuesto Predial 2024, recibo en LINEA -344487, con fecha de pago a 31-treinta y un días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual acredita el Pago de Impuesto Predial al sexto bimestre del año 2024- dos mil veinticuatro, del predio identificado con el expediente catastral **2**
- En cuanto al Estudio de impacto ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-000089/22 con número de oficio DGDV-2047/22 de fecha a los 07-siete días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, **NO es requerido**, por lo que **No** le aplica lo establecido en el artículo 311, fracción III, inciso g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Presenta copia simple del oficio No. 3261/21-DGDV-SEDUSO, emitido dentro del expediente N° PDE-000734-21, en fecha 09 de mayo del 2022, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, para el predio identificado con el número de expediente catastral **2** mediante el cual señalan lineamientos ecológicos.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 164, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.

**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, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito

**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 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

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

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

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

**2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey y Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León.**

Handwritten signatures and initials in purple and blue ink, including the number 00757.

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

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.
- V. Presentar plano de localización del predio

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

#### VI. - 4 fotografías exteriores del predio.

- Presenta 08 Fotografías exteriores e interiores del predio, dando cumplimiento en el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

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

- Presenta plano de microzonificación con los usos de suelo existentes de la zona, sin embargo, se encuentra en un corredor de Bajo Impacto.

#### 3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de Balcones del Mirador número 5616, Col. Balcones de las Mitras, Monterrey N.L., expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. en fecha marzo del 2022.
- Allega cd con el proyecto en digital.
- Anexa copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000417-21 de fecha 02 de septiembre del 2022.
- Presenta levantamiento topográfico del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 42-033-030, ubicado en la calle [redacted] elaborado y firmado por el Arq [redacted] con cedula profesional N° 4409121.
- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, con Oficio N° SAY-PCM/D/4058/2021, Expediente N° PC/313/19/21, Tarjeta Folio N° 776/21 de fecha 10 de septiembre del 2021.

#### 4. ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de Plano e Instructivo de fecha 18 de Mayo del 2022-dos mil veintidós, con número de expediente administrativo S-160/2021, mediante la cual la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, Aprueba la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] con superficie de 90.00 m2 y [redacted] con superficie de 90.00 m2, para formar 01-un Lote con superficie de 180.00 m2, ubicado frente a la [redacted] en la delegación Norte, Distrito Urbano Valle Verde del Municipio de Monterrey Nuevo León, registrado en el Instituto Registral y Catastral

B.  
Y up

4  
[Handwritten signature]



del estado de Nuevo León el 09 de noviembre del 2022, quedando registrado con el expediente catastral identificado con el número 70)

2

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos y constancias antes descritas; y

**CONSIDERANDO:**

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

**SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [redacted] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014.

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 A y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE**, dando frente a la Avenida Valle del Nogal clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para el uso de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (los puntos: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada ); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** ( 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia**) se consideran como **CONDICIONADOS**.

Considerando lo anterior es importante señalar que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establecen que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

Handwritten signatures and initials in purple and green ink.

00758



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

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

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

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

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

Ahora bien y toda vez que el giro de **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **CONDICIONADO**, es necesario señalar que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 -2025, para que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad.** Para Usos condicionados sobre **corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI)**, Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones **II, III y IV** del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente”. En este caso en particular son aplicables los requerimientos **II, III y IV**. Toda vez que el lote en comento se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 en una zona identificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**.

**Requerimiento II.** Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Técnicos Ambientales bajo Oficio N° **DGDV-2047/22** dentro del dictamen **LTA-000089/2022** de fecha 07 de julio del 2022, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

**Requerimiento III.** De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPT/V/169/2022** de fecha 22 de Agosto de 2022, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

**Requerimiento IV.** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil de Monterrey N.L., mediante oficio No. **SAY-PCM/D/4058/21, Tarjeta Folio No. 776/21 Expediente No. PC/313/19/21**, de fecha 10 de Septiembre del 2021, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados** en el establecimiento ubicado en la [REDACTED]; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

  
6







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

**CUARTO. Verificación:** De acuerdo a inspección ocular realizada por Oscar Montaña Gómez con número de Gafete 211245 en fecha 18 de Julio del 2022, actualmente no tiene ningún uso, el predio se encuentra baldío, no existe construcción actualmente.

**QUINTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, 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, Considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en un **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

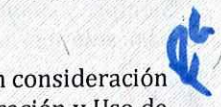
Superficie a Dictaminar : Lineamientos	180.00 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	144.00	0.66	118.06	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5v	450.00	2.12 v	382.29	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	36.00	0.34	61.94	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	18.00	0.10	18.34	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 08- NIVELES		3-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.00METROS		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 del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

Handwritten signatures and initials in purple and green ink.

00759



Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey estableció lo siguiente: “...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...”.

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

**SEXTO. Desglose de áreas.** Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-000141-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
NIVELES	M2 Totales	DESGLASE DE AREAS
SÓTANO	119.00	ESCALERAS, ÁREA DE ALMACÉN PARA LOCALES
PLANTA BAJA	118.06	ESCALERAS, 03-LOCALES, ÁREA DE JARDÍN, ESTACIONAMIENTO PARA 04-CAJONES (01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS).
1ER NIVEL	118.06	ESCALERAS, PASILLO, 03-TRES LOCALES
2° NIVEL	27.17	ESCALERAS, AZOTEA DESCUBIERTA, CUARTO DE MANTENIMIENTO Y BAÑOS.
<b>TOTAL</b>	<b>382.29</b>	<b>06-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS CON ESTACIONAMIENTO PARA 04-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ( 01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS).</b>

**SÉPTIMO.** Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece lo siguiente: “Para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan”, Por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1-un cajón por cada 25.00 m2	60.42/25.00m2=2-cajones	4-cajones ( 1-un cajón para personas con capacidades diferentes)	SI CUMPLE
ALMACÉN	1-cajón por cada 235.00 m2	114.51 /235= 1-cajón		
<b>TOTAL</b>	<b>3-CAJONES</b>			

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





También, se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey que a la letra dice: "Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales."

**OCTAVO. 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-000141-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000416-21 y TV-000417-21 en fecha 02 de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en la [redacted], identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] en la cual señala que para la avenida Valle del Nogal deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio. Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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

**ACUERDA**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos, 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 Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, respecto del inmueble ubicado en [redacted] con expediente catastral [redacted] con una superficie de 180.00 metros cuadrados.

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

**OPINIONES TÉCNICAS.**

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

▪ Oficio No. DGDV-2047/22, dentro del Dictamen N° LTA-000089-22 de fecha 07-siete de julio del 2022-dos mil veintidos, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) del expediente administrativo L-000141-22 de un predio ubicado en [redacted] de esta ciudad, identificado con el expediente catastral [redacted] mediante el cual se señaló lo siguiente:

1.No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT—1994)

Handwritten initials and numbers: "8: y 14"



2. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

4. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

8. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

9. 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.

10. Cuenta con ingreso de desmonte con expediente PDE-734-22 el cual esta pendiente la reposición de 2 árboles nativos de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

11. En el espacio destinado a área verde, deberá contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m<sup>2</sup> de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2 cajones de estacionamiento y debido a que los cajones estarán cubiertos deberá reponer 2 árboles nativos de las características arriba mencionadas al vivero municipal y realizar el pago de las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

12. 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 y Ecología.

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

▪ Oficio número **DPT/V/169/2022**, de fecha 22-veintidos de agosto del 2022-dos mil veintidos, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la avenida Valle del Nogal, deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El Predio cuenta con afectación vial por la Avenida Valle del Nogal, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de avenida Valle del Nogal, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que de dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3) 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 Parcial de Desarrollo urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.



4) 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.

5) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

**Artículo 37.-** El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

**Artículo 38.-** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

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

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

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

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

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

6) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

7) 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 Valle del Nogal, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

8) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

9) 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.

10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

11) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

00761



12) Los accesos vehiculares a estacionamiento público o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo trampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesarios para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

13) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

14) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollador para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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

**c). DICTÁMENES EXTERNOS.** Mediante oficio No. SAY-PCM/D/4058/21, Tarjeta Folio No. 776/21 Expediente No. PC/313/19/21, de fecha 10 de Septiembre del 2021, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados** en el establecimiento ubicado en la [REDACTED] y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

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

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



con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

**SEPTIMO.** En caso de 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 aplicables.

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

**NOVENO.** Expídase la presente resolución, 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 el Ing. Fernando Gutierrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

*F. Gutierrez*



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

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

*S. G. Nava*  
LIC. SAMANTHA GABRIELA COVARRUBIAS NAVA  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO  
INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE.

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario

*Scs/Ocra/legi/Gm/Quadr*

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Lizbeth Alejandra Lopez Aranda en su carácter de propietario siendo las 11:20 horas del día 05 del mes de Febrero del año 2025.


EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Vergara Treviño Aguirre  
FIRMA [Firma]  
No. DE GAFETE 214125

NOMBRE LIZBETH ALEJANDRA LOPEZ ARANDA  
FIRMA 6  
IDENTIFICACION 5

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-000141-22
	Fecha de Clasificación	19 de marzo 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	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6.Firma Autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	