



INSTRUCTIVO

AL C. FILIBERTO ALAN DE LA GARZA MARROQUÍN.
DOMICILIO [REDACTED]

Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 16-diesiséis días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco. -----

---VISTO, el expediente administrativo L-000374-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 28-veintiocho de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, por el C. Filiberto Alan de la Garza Marroquín, ostentándose como propietario del inmueble ubicado en [REDACTED] conformado de una superficie de 1,335.517 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y TIENDAS DE CONVENIENCIA (PREVIAMENTE AUTORIZADA)**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, IV y X, 311 fracción I, II, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

1) Para el trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico; y el Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:**

I y II Incisos a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial de fecha 28-veintiocho de septiembre del año de 2021-dos mil veintiuno para la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y TIENDA DE CONVENIENCIA (PREVIAMENTE AUTORIZADA)**, firmada por el C. Filiberto Alan de la Garza Marroquín, el cual solicita para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con expediente catastral 70)

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

I y II Incisos b). - **Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.**

Presenta copia simple de Escritura Pública número 1,910-mil novecientos diez, de fecha 12-doce de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la Fe del Licenciado Jorge Álvaro Vergara Perales, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a un **CONTRATO DE DACIÓN EN PAGO** a favor del C. Filiberto Alan de la Garza Marroquín como la parte adquirente, del predio marcado con el lote de terreno número [REDACTED] con una superficie de 1,335.517 metros cuadrados e identificado en el expediente catastral [REDACTED]. Lo anterior quedando inscrito bajo el Instituto Registral y Catastral del Estado de

Nuevo León, bajo en [REDACTED] de fecha 01-primer día del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, y II inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y a lo dispuesto en el Artículo 164 fracción IV, VI, 156 BIS I fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y II. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

Presenta Carta Poder Simple de fecha 06-seis de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual el **C. Filiberto Alan de la Garza Marroquín**, propietario del predio ubicado en [REDACTED] e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] mediante el cual otorga poder a favor de la C. [REDACTED] y como testigos a los C.C. [REDACTED]

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Filiberto Alan de la Garza Marroquín** con número de [REDACTED] (propietario).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] con número de [REDACTED] (Gestor).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] con número de [REDACTED] (testigo).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] con número [REDACTED] (testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II incisos c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

I y II. Incisos d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 1) para análisis, correspondiente al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencias Municipales de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados), y Tienda de Conveniencia Previamente Autorizada**, con contenido de los mismos: plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas y curvas de nivel, para el predio ubicado en Avenida [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de recibo de pago con Folio 3010000067553, en fecha de pago 29-veintinueve de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, por concepto de inicio de trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico, Licencias Municipales de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación(Comercio)**, en relación al expediente catastral [REDACTED] otorgando el expediente administrativo L- 000374-21, por lo que se da por complementado.
- También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

I y II. Incisos 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 del proyecto (01 de 01), el uso de suelo para **Comercio (01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados), y Tienda de Conveniencia Previamente Autorizada**, para el predio ubicado en [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.



OFICIO No. SDU/02073/2025
EXP. ADM: L-000374-21

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

I Inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la licencia solicitada.

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

I y III. Incisos g). - Pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple de estado de cuenta con fecha de impresión 03-tres de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, referente al pago del Impuesto Predial 2025-dos mil veinticinco con número de recibo 404D-2744, con fecha de pago 31-treinta y uno de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, para el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en **1**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y Artículo 164, fracción VIII 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 de Monterrey también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad y Lineamientos, siendo los señalados en el artículo 164 fracciones I, II, III Y IV del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. **Solicitud Oficial;**
- II. **Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;**
- III. **Croquis de ubicación del predio; y,**
- IV. **El pago de derechos municipales respectivo.**

- 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 y II fracciones a), d), e), y f) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

3) Para el trámite de licencia de construcción (Regularización), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 125, el cual establece que "La Autoridad municipal estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a la Ley, Plan o Programa, este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano, independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, corriendo los gastos por el propietario o poseedor de la obra. Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación"

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

- I. **TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;**
- II. **TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;**
- III. **TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;**

IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;

V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;

VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,

VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Regularización** de construcción de 177.96 metros cuadrados y de una construcción autorizada de 322.80 metros cuadrados, dando una total de 500.76 metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción**. Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de **Regularización** de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 125**, el cual establece que: Para llevar a cabo una regularización de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

Considerando que la **Regularización** de construcción es de 177.96 metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4a**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica) requisitos número 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico), así como lo señalado en el antepenúltimo párrafo del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;

• Presenta solicitud oficial de fecha 28-veintiocho de septiembre del año de 2021-dos mil veintiuno, para el trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y TIENDA DE CONVENIENCIA (PREVIAMENTE AUTORIZADA)**, firmada por el C. **Filiberto Alan de la Garza Marroquín**, para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con expediente catastral 70)

2. Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;

• Presenta copia simple de cartulina, Instructivo, Asignación de número oficial y Planos (01 de 01) con Oficio No. **SEDUE 12742/2019**, e identificado con Número de Expediente Administrativo **L-000304-19**, de fecha 06-seis de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Tienda de Conveniencia**, para el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie de 1,335.517 metros cuadrados, con un área por construir de 322.80 metros cuadrados, **en el cual en el considerando II establece que dio cumplimiento al artículo 212 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**, al pagar el área de cesión municipal por un total de 77,126.77-(setenta y siete mil ciento veintiséis mil pesos 77/100 M.N.) con recibo oficial de la Tesorería Municipal con número 3010000059523 de fecha 11-once días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve.

3. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;

• No aplica este requisito para este tipo de trámite.

4. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra;

• Presenta juego de Plano oficial (01 de 01) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. **Filiberto Alan de la Garza Marroquín** como propietario, del predio que nos ocupa, y por el Asesor en Seguridad Estructural el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 8602949, esto en relación al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia Municipal de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados)**, y **Tienda de Conveniencia Previamente Autorizada**.

5. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;

• Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **1)** del artículo 311 fracción I incisos b y c), II inciso c) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;



OFICIO No. SDU/02073/2025
EXP. ADM: L-000374-21

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, 1) del artículo 311 fracción I inciso g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple de Alineamiento Vial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, con expediente administrativo No. **TV-000598/21**, de fecha 10-diez de enero del año 2022-dos mil veintidós, respecto al predio Ubicado la [REDACTED] de esta Ciudad de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED], en la cual señala que, en los estudios de vialidad, si se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con la que colinda el predio en forma que se indica más adelante.

8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente, se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;

- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 05-cinco de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, mediante oficio No. **SSPCDPC/D/3197/22**, Tarjeta Folio No. **763/22**, Expediente No. **PC/150/21/24**, mediante el cual la **Dirección Municipal de Protección Civil Monterrey**, emitió los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Local Comercial y servicios agrupados, respecto del inmueble Ubicado en la [REDACTED] (SIC) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED]

- Presenta copia simple de plano y Dictamen de Lineamientos de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, mediante oficio Folio **IR22-382** de fecha 02-dos de agosto de 2022-dos mil veintidós, emitido por **Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.** para las Licencias de uso de suelo; Construcción (Regularización) y Uso de Edificación de Local comercial y servicios agrupados y Tienda de Conveniencia pre autorizada, Ubicado la [REDACTED] (SIC) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED]

9. Estudio de impacto vial; y,

- Dicho estudio se encuentra establecido como "requisito de acuerdo a cada proyecto"; sin embargo, No aplica, ya que no se encuentra dentro de los supuestos del artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

10. Presentar 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, de este Reglamento.

- Presenta **Reporte de estado actual del edificio existente** de fecha 18-dieciocho de agosto del año 2023-dos mil veintitres, realizado y signado por el Ing. Civil [REDACTED] con cédula profesional número 8602949, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural, mediante dicha Reporte estructural y carta responsiva de fecha del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED]

4) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. **Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. **Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones 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 y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,**
- III. **Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;**
- IV. **Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso 3), numerales 5, (4 y 10), 2 y 6, respectivamente del presente Dictamen.

V. Pago de derechos correspondientes;

• Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencias Municipales de Construcción (Regularización) Y Uso de Edificación Para Comercio**, por la cantidad de \$1,204.49 (mil doscientos cuatro pesos 49/100 M.N.), con número de recibo folio 301000067553 de fecha 29-veintinueve de septiembre del año 2021-dos mil veintiún, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-000374-21 al expediente catastral 2

• Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

5) Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325), así como de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León (artículo 162).

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: "Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

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

III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1), y requerida a su vez en las fracciones I y II fracciones b), c), d), e) y d) respectivamente del presenta dictamen.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;

• El trámite no corresponde a un Cambio de Uso de Edificación por lo que no debería aplicar en cuanto a la Normativa Estatal y en base a que el proyecto no requiere más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento como lo especifica el artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

• Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencias Municipales de Construcción (Regularización) Y Uso de Edificación Para Comercio**, por la cantidad de \$1,204.49 (mil doscientos cuatro pesos 49/100 M.N.), con número de recibo folio 301000067553 de fecha 29-veintinueve de septiembre del año 2021-dos mil veintiún, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-000374-21 al expediente catastral 2

• Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

6) Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el 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 su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;

V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1), y requerida a su vez en las fracciones I y II fracciones a), b), c), g), d) y d) respectivamente del presenta dictamen.

VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);



OFICIO No. SDU/02073/2025

EXP. ADM: L-000374-21

- Presenta copia simple de cartulina, Instructivo, asignación de número oficial y Planos (01 de 01) con Oficio No. SEDUE 12742/2019, con No. de Expediente Administrativo L-000304-19, de fecha 06-seis de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Tienda de Conveniencia**, para el inmueble ubicado en la [REDACTED] en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie de 1,335.517 metros cuadrados, con un área por construir de 322.80 metros cuadrados, en el cual en el considerando II establece que dio cumplimiento al artículo 212 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al pagar el área de cesión municipal por un total de 77,126.77-(setenta y siete mil ciento veintiséis mil pesos 77/100 M.N.) con recibo oficial de la Tesorería Municipal con número 3010000059523 de fecha 11-once días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve.

- Presenta copia simple Acta fuera de Protocolo No.34,852/2016 de fecha 07-siete días del mes de septiembre del año 2016-dos mil dieciséis por el Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán Notario Público Número 40-cuarenta con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, respecto a la solicitud de **Inscripción de la Subdivisión de 5-cinco lotes resultantes**, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo el número de expediente S-126/2016, con fecha 16-dieciséis días del mes de agosto del año 2016-dos mil dieciséis, la cual quedo inscrita bajo el Número 5435, Volumen 115, Libro 109 de la Sección auxiliares del a Unidad Monterrey, de fecha 08-ocho días del mes de septiembre del año 2016-dos mil dieciséis.

VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;

- Se anexan al expediente 07-siete fotografías del exterior del predio y 04-cuatro fotografías del interior del predio.

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso 3), numeral 7 del presente Dictamen.

X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso 3), numeral 10 del presente Dictamen.

XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, inciso 3), numeral 8 del presente Dictamen.

XII. 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.

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

- El giro solicitado de **Local Comercial y de Servicios Agrupados** se considera como **CONDICIONADO**, en el Corredor de Bajo Impacto que se encuentra, sin embargo el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, especifica en el último párrafo que por encontrarse en un Corredor de Bajo Impacto no le aplicara analizar la fracción I del artículo citado correspondiente a la predominancia, resultando que no es indispensable presentar el levantamiento de usos de suelo (microzona), por lo que no requiere dar cumplimiento a este requisito.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta copia de **Ficha ambiental**, recibida por la Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 04-cuatro días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] por lo que se emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-49/23, con número de oficio DGDV-0754/23, de fecha 02-dos días del mes de mayo de 2023-dos mil veintitrés, anexa al presente dictamen.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, inciso 5), numeral VII del presente Dictamen.

7). OTROS DOCUMENTOS

- Presenta copia simple de recibo de facturación del servicio de Agua y Drenaje del periodo facturado del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por el Agua y Drenaje de Monterrey con dirección [REDACTED] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.
- Presenta copia simple de oficio número 3867/IA/22 de fecha 18-dieciocho días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, correspondiente a la respuesta a escrito de ingreso de la Secretaría de gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad en donde se concluye que el Proyecto de farmacia con consultorio ubicado en la [REDACTED] concluye que "No requiere autorización en materia de Impacto Ambiental por parte de la autoridad estatal".
- Presenta copia simple de permiso de desmonte con número de oficio 2042/19-DIEC-SEDUE, PDE-000352-19, de fecha 04-cuatro días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve, en donde se repusieron 27-veintisiete árboles nativos de las especies Encino, siendo de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20 metros de altura y de 3.00 metros de altura como mínimo, con factura número E 6527 de fecha 18-dieciocho días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve, otorgada por Vivero el Escorial S.A. de C.V.
- Allega CD con el proyecto en digital.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a II, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; 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.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70J89-000-211, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO SOLIDARIDAD**, dando frente a una vialidad de nombre Portal de los Valles Clasificada como **CBI-Corredor de Bajo Impacto**, donde el uso solicitado **COMERCIO; 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS**, se considera como **CONDICIONADO** y el giro **2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA** cuanta con antecedente de acuerdo al punto 6) numeral VII del presente dictamen.

Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo del Plan antes invocado para el giro de **2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios agrupados** son los numerales siguientes: **2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1** (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y



OFICIO No. SDU/02073/2025
EXP. ADM: L-000374-21

Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); **2.3.4 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 Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 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.**

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el punto III del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... **II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.**

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..." Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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

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

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

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

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto son aplicables los Requerimientos **II, III Y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a los requerimientos I al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, correspondientes a: **II.- Contaminación, III.- Impacto Vial y IV.- Seguridad.**

Requerimiento II. Contaminación: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen en fecha 02-dos días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, mediante oficio número DGDV-0754/23, dictamen LTA-49/23, donde se indican **los lineamientos en materia ambiental** correspondientes al trámite de **Licencias Municipales de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados), y Tienda de Conveniencia Previamente Autorizada**, ubicado en la Avenida Portal de los Valles número 3912, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 89-000-211.

Requerimiento III. Impacto Vial: De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número DPT/V/101/2023, de fecha 31-trenta y un días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado donde solicitan **Licencias Municipales de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados), y Tienda de Conveniencia Previamente Autorizada**, ubicado en la Avenida Portal de los Valles número 3912, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 89-000-211.

Requerimiento IV. Seguridad: Cumple con este requerimiento con número oficio No. SSPCDPC/D/3197/22, Tarjeta Folio No. 763/22, Expediente No. PC/150/21/24, ya que presenta dictamen favorable de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la **Dirección Municipal de Protección Civil** de Monterrey, mediante el cual, emitió los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Local Comercial y servicios agrupados, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Portal de los Valles número 3912, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral 89-000-211.

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA.

En fecha 07-siete de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, realizada por personal adscrito a esta Secretaría llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en Portal de los Valles, Número 3912, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

- *Bodega con diseño y características de tienda de conveniencia".*
- *"Al cotejar la construcción no se detectan diferencias significativas con respecto al plano"*
- *"si cuenta con el espacio para los cajones de estacionamiento"*
- *"se anexa microzonificación"*
- *"se anexa reporte"*

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

| | | |
|---------------------------------|---------------|-----------|
| Datos de la Construcción | | |
| Área Construida Autorizada: | 322.80 | m2 |
| Área por regularizar: | 177.96 | m2 |
| Total de Construcción: | 500.76 | m2 |

| | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------|
| Datos del Uso de Edificación: | | |
| Área de Edificación Autorizada: | 322.80 | m2 |
| Área de Edificación por Autorizar: | 177.96 | m2 |
| Total de Edificación: | 500.76 | m2 |
| Cajones de Estacionamiento: | 19-diecinove cajones | |

QUINTO. CUADRO Y DESGLOSE DE ÁREAS.

| NIVEL | (m2) Autorizada | (m2) Por regularizar | (m2) Total | Distribución |
|-------------|-----------------|----------------------|------------|---|
| PLANTA BAJA | | | 500.76 | Tienda de conveniencia aprobada en el antecedente L-000304-19; Local comercial (por regularizar) con medio baño, área de estacionamiento |



OFICIO No. SDU/02073/2025
EXP. ADM: L-000374-21

| | | | | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|--|
| | 322.80 | 177.96 | | con 19 cajones (12 cajones estándar, 4 cajones compactos, 1 para bicicletas y 1 para discapacitados y 1 de carga y descarga) y área verde o de jardín. |
| Total | 322.80 | 177.96 | 500.76 | 01 Local Comercial y de Servicios Agrupados), y Tienda de Conveniencia Previamente Autorizada |

SEXTO. 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, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

| Superficie a Dictaminar: | 1,335.517 metros cuadrados | | | | OPINIÓN |
|---|----------------------------|-----------|--------------|---------|-----------|
| | NORMA | | PROYECTO | | |
| | COEF | M2 | COEF | M2 | |
| C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | 0.80 | 1,068.414 | 0.37 | 500.76 | SI cumple |
| C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 2.50 | 3,338.793 | 0.37 | 500.76 | SI cumple |
| ÁREA LIBRE | 0.20 | 267.103 | 0.63 | 834.757 | SI cumple |
| C. A. V. (Coeficiente de Área Verde) | 0.10 | 133.552 | 0.12 | 162.42 | SI cumple |
| NIVELES MÁXIMOS | HASTA 8 NIVELES | | 01- NIVEL | | SI cumple |
| ALTURA MÁXIMA POR NIVEL | 4.00 METROS | | 5.00 METROS* | | SI cumple |

En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece que: **Artículo 36.-** segundo párrafo del apartado de Notas, establece que: **“El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo”** y Artículo 39.- **“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 tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.”** Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta 8 niveles, y el proyecto presenta **11** un nivel desde el punto más alto del terreno; dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

*Al respecto, se emitió opinión **FACTIBLE** por medio del Oficio **DPT1493/2023** bajo el expediente administrativo L-000374-21, de fecha 05-cinco días del mes de mayo del 2023-dos mil veintitrés, donde solicita la variación de la altura de 4.00 cuatro metros a 5.00 cinco metros; emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible señalando lo siguiente: “Resulta congruente emitir una opinión técnica factible para llevarse a cabo una variación solicitada por el propietario, respecto a la edificación que se pretende llevar en el domicilio ubicado en la **1** de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral **2**”.

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. **“ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley”,** y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

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.

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD. 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.

| ANÁLISIS | DE REQUERIMIENTOS | | PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN | | SOLUCIONA CON: | OPINIÓN CUMPLE |
|---|-------------------------|--------|--------------------------|------------|----------------|----------------|
| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | CAJÓN POR CADA CANTIDAD | UBS | PROYECTO CANTIDAD | REQUIERE | | |
| Tienda de Conveniencia * | 1 cajón por | 25 m2 | 233.20 m2 | 9 cajones* | 19 cajones | CUMPLE |
| Locales Comerciales y de Servicio Agrupados | 1 cajón por cada | 30 m 2 | 177.96 m2 | 6 cajones | | |
| REQUIERE UN TOTAL | 15 CAJONES | | | | | |

De acuerdo al antecedente con número de oficio SEDUE 12742/2019, con número de Expediente Administrativo L-000304-19.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Presenta copia simple de Alineamiento Vial emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, con expediente administrativo No. **TV-000598/21**, en fecha 10-diez días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, respecto al predio Ubicado la [REDACTED], identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2 en la cual señala que, en los estudios de vialidad, si se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con la que colinda el predio, para la [REDACTED] deberá respetar un ancho total de 24.00 metros medidos tomando como parámetro fijo la acera sur de esta vía (frente al desarrollo) hacia el predio; para la calle Bacteriólogos deberá respetar un ancho total de 12.00 metros medidos tomando como parámetro fijo los límites de propiedad de los predios ubicados en la acera poniente de ésta vía (frente al desarrollo) hacia el predio; y en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros, se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo).

DICTÁMENES EXTERNOS:

1. DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, mediante oficio No. SSPCDPC/D/3197/22, Tarjeta Folio No. 763/22, Expediente No. PC/150/21/24, mediante el cual la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Local Comercial y servicios agrupados, respecto del inmueble Ubicado en la [REDACTED] 1 Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2
- Mediante copia simple de plano y Dictamen de Lineamientos de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, mediante oficio Folio IR22-382 de fecha 02-dos de agosto de 2022-dos mil veintidós, emitido por Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. para las Licencias de uso de suelo; Construcción (Regularización) y Uso de Edificación de Local comercial y servicios agrupados y Tienda de Conveniencia pre autorizada, Ubicado la [REDACTED] 1 [REDACTED] 1 identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS(01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIO AGRUPADO, Y TIENDA DE CONVENIENCIA PREVIAMENTE AUTORIZADA).** Para la totalidad de la superficie de terreno de 1,335.517 metros cuadrados, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 contando con una construcción previamente autorizada de



OFICIO No. SDU/02073/2025
EXP. ADM: L-000374-21

322.80 metros cuadrados, 177.96 metros cuadrados de construcción por regularizar, generando una construcción total de 500.76 metros cuadrados, dentro del presente expediente administrativo.

SEGUNDO. - Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo, en cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

a) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 1)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de COMERCIO (LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y TIENDA DE CONVENIENCIA (PREVIAMENTE AUTORIZADA)
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **19- diecinueve cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones los **133.552 metros cuadrados como mínimo área de Jardín que requiere el proyecto.**
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. 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 y/ o Municipal, así como la Auditoría 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.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

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

La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio número **DGDV-0754/23**, dentro del dictamen **LTA-49/23** de fecha 02-dos días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los **lineamientos técnicos ambientales** correspondiente al trámite de **Licencias Municipales de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados), y Tienda de Conveniencia Previamente Autorizada**, del expediente administrativo L-000374-21 de un predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]; que en lo siguiente se transcribe:

Generales:

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 de la Norma Ambiental del Estado NAE-EM-SDS-002-2019. NAE).
2. El proyecto no requirió la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la secretaría de Medio Ambiente del Estado (de acuerdo con oficio No. 3867/IA/22).
3. Los giros autorizados para Locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en 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 establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
5. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

6. No deberán existir espacios abiertos esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales y tienda de conveniencia).
8. 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.
9. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

10. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
11. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
12. 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.
13. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
14. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

15. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
17. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
18. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
19. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen



OFICIO No. SDU/02073/2025
EXP. ADM: L-000374-21

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 trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

20. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
21. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final)
22. adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
23. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
24. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos de manejo especial que generen.
25. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

26. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-352-19 el cual fue resuelto con la reposición de 27 encinos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
27. En el espacio destinado a área verde, deberá ser contar con 02-dos árboles de especie nativos, de especie nativos, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 10-diez árboles), por lo cual de verá arborizar en total la cantidad de 12-doce árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León Art. 92). En caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección al Medio Ambiente e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

28. 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.
29. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

c) **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:**

Mediante oficio número DPT/V/101/2023, de fecha 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, se emitió dictamen técnico 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 siguiente:

- 1) El proyecto cuenta con un antecedente aprobado (Instructivo, acuerdo y plano de proyecto aprobado de la Licencia L-304/19 de fecha 6 de diciembre del 2019 para las licencias municipales de uso de suelo, de construcción (obra nueva) y uso de edificación para Tienda de Conveniencia). El nuevo proyecto presentado a revisión respeta las áreas viales aprobadas en el mencionado antecedente, agregando una franja de cajones de estacionamiento en la colindancia oriente del estacionamiento, sin alterar el funcionamiento del estacionamiento ya autorizado. Se otorga el visto bueno en materia vial condicionado a respetar las siguientes obligaciones, mismas que forman parte de del acuerdo del antecedente antes referido.
- 2) 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, NuevoLeón.
 - a) Para la avenida Portal de Los Valles deberá respetar un ancho total de 24.00 metros medidos tomando como paramento fijo los límites de propiedad de los predios ubicados en la acera sur de esta vía (frente al desarrollo) hacia el predio.
 - b) Para la calle Bacteriólogos deberá respetar un ancho total de 12.00 metros medidos tomando como paramento fijo los límites de propiedad de los predios ubicados en la acera poniente de esta vía (frente al desarrollo) hacia el predio.
 - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

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

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) 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.
 - 7) Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
 - 8) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamientos si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
 - 9) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
 - 10) La entrada y salida al estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros dado que se propone con doble sentido de circulación. Lo anterior 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.

- 11) Los pasillos de circulación vehicular que presentan cajones de estacionamiento dispuestos a 90° grados con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener con un ancho mínimo de 6.00 metros, de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Así mismo y de acuerdo al mismo Artículo 65, los pasillos de doble sentido de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros.
- 12) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.
- 13) De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- 14) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de la banqueta colindante al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en el artículo 37 reglamento para las Construcciones.



- 15) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos 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 rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria 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.
- 16) 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.
- 17) 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 determinara en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

d) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural

- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

j) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:

- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, mediante oficio No. SSPCDPC/D/3197/22, Tarjeta Folio No. 763/22, Expediente No. PC/150/21/24, mediante el cual la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Local Comercial y servicios agrupados, respecto del inmueble Ubicado en l [REDACTED] 1 Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2

- Presenta copia simple de plano y Dictamen de Lineamientos de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, mediante oficio Folio IR22-382 de fecha 02-dos de agosto de 2022-dos mil veintidós, emitido por Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. para las Licencias de uso de suelo; Construcción (Regularización) v Uso de Edificación de Local comercial y servicios agrupados y Tienda de Conveniencia pre autorizada, Ubicado la [REDACTED] 1 [REDACTED] (SIC) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2

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,



OFICIO No. SDU/02073/2025
EXP. ADM: L-000374-21

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, la licencia de uso de suelo y uso de edificación no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

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

NOVENO. Expídase la 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 Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

**LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENRAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE.**

Scs/Ocra/Macs/Ngcg/Pcmc

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Gabriela 2010 Garcia Reyes en su carácter de apoderado siendo las 8:52 horas del día 20 del mes de Mayo del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Treviño Aguilar

FIRMA

No. DE GAFETE 24129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Gabriela 2010 Garcia Reyes

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|--|--|--|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | L-000374-21 |
| | Fecha de Clasificación | 30-treinta de Junio del año 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. |
| | Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | Acta 06-2025 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 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. | |