



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000075-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/00316/2024

INSTRUCTIVO

AL C. DAVID SEGURA GARZA

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 17-diecisiete de mayo de 2023-dos mil veintitrés, por el C. DAVID SEGURA GARZA propietario del inmueble ubicado en la [redacted] e identificado con el expediente catastral número [redacted] con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (TORTILLERÍA), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 280.00 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS-000075-23-03, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

1. 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:

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

- Presenta solicitud oficial en original para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para COMERCIO (Tortillería), ubicado en [redacted] en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e), fracción II inciso a), y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción I, y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

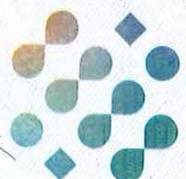
Fracciones I, II y III. Inciso b).- Acreditación de la propiedad o posesión.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 10-diez, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2021 dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Alberto Treviño Leal, Notario Público Número 116-ciento dieciséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, mediante la cual comparecen por una parte "PROICSA CONSTRUCCIONES,

Handwritten signatures and initials in blue and green ink.

23943

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE" representada por su apoderado el señor José Rubén Mireles Chavarría, como "la parte vendedora" y por otra parte el señor **DAVID SEGURA GARZA** como "la parte compradora"; quienes celebran **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE** identificado con el Número Catastral [REDACTED] 2 Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo e [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo Número 125/5,580/2023-ciento veinticinco diagonal cinco mil quinientos ochenta de fecha 21-veintiún días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Jaime de Jesús García Treviño, Notario Público Suplente, de la Notaría Pública Número 125-ciento veinticinco, con el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene Acta de Ratificación de fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, en la cual se aclara la omisión por error involuntario de las medidas y superficie total del polígono quedando la descripción de la siguiente manera: "La finca marcada con el [REDACTED] 4 que ocupa una superficie de 25.00 M2 veinticinco metros cuadrados, sus paredes son de block de concreto, piso de cemento, techo de madera cubierto de papel ruberoide, con servicios de luz, agua y drenaje y está construida en un lote de terreno que tiene **una superficie total de 280.00 m2, doscientos ochenta metros cuadrados que mide 8.00 ocho metros de frente al sur, 35.00 treinta cinco metros al Oriente, 8.00 metros al Norte, 35.00 treinta cinco metros al Poniente.** ubicado en la manzana circundada por la [REDACTED] 1 al Poniente. Sus coincidencias son: Al sur con frente a la [REDACTED] 2; al norte con propiedad [REDACTED] 1 Este lote se empieza a medir a los 20.00 veinte metros hacia el poniente de la esquina sureste de la manzana". Quedando con inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] 4

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción II y IX y Artículo 164, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta Carta Poder Simple en original de fecha 17-diecisiete días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante la cual el C. David Segura Garza, propietario del predio ubicado en [REDACTED] 41 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 otorga poder a favor del [REDACTED] 3 para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, nombrando como testigos al [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. David Segura Garza expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 5 (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).

Handwritten signatures and initials in blue and green ink.

Handwritten text in pink ink.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000075-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/00316/2024

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] (Testigo).
Presenta copia simple de credencial para votar del C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [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, Nuevo León.

Fracciones I, II y III. Inciso d).- Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos del inmueble ubicado en [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado.

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 el proyecto arquitectónico de 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, fracción 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, Nuevo León.

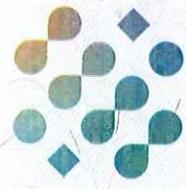
Fracciones I II y III. Inciso e).- Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones,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

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para COMERCIO (Tortillería) para el predio ubicado en [redacted] en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]
Presenta juego de planos (01 de 02 y 02 de 02) del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para Comercio (Tortillería), los cuales contienen: planta arquitectónica, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, planta de área de demolición parcial, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas y curvas de nivel del terreno.

Handwritten signatures and initials in blue, brown, and green ink.

23944

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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, artículo 160 Bis; fracción V y artículo 164, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Fracciones I 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 el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.
- En cuanto al Estudio de Movilidad, este requisito cabe señalar que no aplica, toda vez que el predio pertenece a un fraccionamiento Victoria previamente autorizado, además que el proyecto arquitectónico presentado presenta un requerimiento no mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

Por lo tanto, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como lo dispuesto en los artículos 160 Bis fracción IX, y 164 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Impresión de Estado de Cuenta; donde se muestra recibo oficial con número de Folio 343B-22178 con fecha de pagado 10-diez días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre de 2024-dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en [REDACTED] 1 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-76/23 mediante el dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV-1082/23 de fecha 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, y la ficha ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido a 13-trece días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en [REDACTED] 1 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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, así como a lo dispuesto en el artículo 160 Bis, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Fracción 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.**

Handwritten signatures and initials in blue and green ink.

Handwritten text in pink ink.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000075-23-03  
OFICIO NÚMERO: SDU/00316/2024

No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**Fracción 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 por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**Fracción 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 por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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**
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.**

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

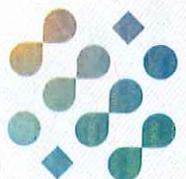
**Fracción VI).- 4 fotografías exteriores del predio.**

- Presenta 04-cuatro fotografías del exterior del predio y 04-cuatro fotografías del interior del predio, dando cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Fracción 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.**

23945

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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

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

- El giro solicitado de Tortillería se considera como PERMITIDO por ubicarse frente a una vialidad clasificada como HML-Habitacional Mixto Ligero por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo cual No le aplica lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, con dirección en [REDACTED] expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.
- Presenta copia simple de factura número 10904 emitida por Viveros Regionales de fecha 03-tres días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés por concepto de 01-un árbol nativo de 3 pulgadas de diámetro.
- Allega cd con el proyecto en digital.

#### TERCERO. ANTECEDENTES.

- No presentan antecedentes para el inmueble ubicado en [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

#### CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

#### SEGUNDO. 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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000075-23-03  
OFICIO NÚMERO: SDU/00316/2024

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** en donde la zona es clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO, 2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS, 2.1.2 TORTILLERIA**, se considera como **PERMITIDO**.

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

#### TERCERO. INSPECCION FISICA.

De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 13-trece días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés al momento de la inspección se pudo constatar los siguientes puntos: **Punto 1.-** "Al momento de la visita se pudo observar que el predio se encuentra abandonado con una construcción existente pero no hubo manera de acceder al predio solo del exterior. En el área del acceso se aprecia escombros y arena, en área pasillos se visualiza block de concreto. Los planos arquitectónicos cotejan con los m2 del predio, no cuenta con medidores y aún no se realiza la demolición parcial del mismo".

**Punto 2.-** "El predio se encontró abandonado, pero cuenta con construcción existente y en el mismo aún no se realiza trabajo de construcción, demolición o remodelación alguno".

**Punto 3.-** "Actualmente el predio no cuenta con espacio para cajones de estacionamiento, se pretende demolición parcial después de la misma existirá el espacio correspondiente para delimitar el cajón de estacionamiento proyectado en el plano arquitectónico".

**Punto 4.-** "Se anejan las fotografías del exterior y del entorno del predio solicitado".

De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 08-ocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés al momento de la inspección se pudo constatar los siguientes puntos: **Punto 1.-** "El inmueble corresponde a casa habitación de un nivel, la cual se encuentra en estado de abandono".

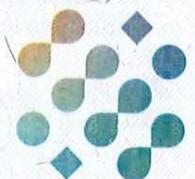
**Punto 2.-** "El inmueble antes mencionado no presenta construcción y/o avance de obra".

**Punto 3.-** "No cuenta con cajones de estacionamiento en el lugar".

**Punto 4.-** "Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble".

#### CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, 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, al inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:



| Superficie a dictaminar:<br>280.00 m <sup>2</sup> |             |        |             |        |         |
|---|-------------|--------|-------------|--------|---------|
| LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS                         | NORMA       |        | PROYECTO    |        | OPINIÓN |
|   | COEF        | M2     | COEF        | M2     |         |
| C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)       | 0.75        | 210.00 | 0.44        | 124.49 | cumple  |
| C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)     | 2.50        | 700.00 | 0.65        | 182.97 | cumple  |
| Área Libre  | 0.25        | 70.00  | 0.56        | 155.51 | cumple  |
| C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)                | 0.12        | 33.60  | 0.14        | 38.89  | cumple  |
| Nº de Niveles Máximo                              | 5 niveles   |        | 2 Niveles   |        | cumple  |
| Altura máxima de cada nivel                       | 4.00 metros |        | 7.38 metros |        | *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.

### 3.1. ALTURAS

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

\*Al respecto, presenta Oficio No. **DPT 1584/2024**, de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una OPINIÓN TÉCNICA indicando lo siguiente: "Por los motivos y razonamientos expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE**

Rh  
 AL  
 8.  
 15  


ALPES



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000075-23-03  
OFICIO NÚMERO: SDU/00316/2024

por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de estacionamiento con una variación de 4.00 cuatro metros a 7.38-siete punto treinta y ocho metros altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado como Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Tortillería), en el inmueble ubicado en la Calle Nardo, Número 965, Colonia Victoria, con número de expediente catastral [REDACTED] 2 bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000075-23-03".

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.

### 3.2. DESGLOSE DE ÁREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000075-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

| Área         | Total         | Distribución de áreas  |
|--------------|---------------|--|
| Planta Baja  | 58.48         | Estacionamiento 01-cajón de estacionamiento para discapacitados descubierto, área de Tortillería, Escaleras, Estacionamiento 2 para 01-cajón estándar cubierto y área de Jardín. |
| Planta Alta  | 124.49        | Escaleras, Sanitario, Área administrativa, Comedor de Empleados con Sanitario  |
| <b>Total</b> | <b>182.97</b> | <b>COMERCIO, 2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS, 2.1.2 TORTILLERIA</b>  |

### 3.3. ESTACIONAMIENTO.

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

| GIRO ESPECIFICO   | 1 CAJÓN POR CADA |     | REQUIERE EN DISEÑO |          | RESUELVE CON                               | OPINIÓN |
|-------------------|------------------|-----|--------------------|----------|--|---------|
|                   | CANTIDAD         | UBS | CANTIDAD           | REQUIERE |  |         |
| 2.1.2 Tortillería | 35.00            | M2  | 22.00 M2           | 01 CAJÓN | 2 cajones<br>(1 cajón para discapacitados) | *CUMPLE |
| REQUIERE UN TOTAL | 01 CAJÓN         |     |                    |          |  |         |

\*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.

23947

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



#### QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000075-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número **PT-ALVI-000207/23** en fecha 09-nueve días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en [REDACTED] identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED], en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Calle Nardo.

#### SEXTO. OPINIONES TECNICAS.

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

▪ Oficio No. **DGDV-1082/23, LTA-76/23** de fecha 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaria 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 (Tortillería) del expediente administrativo L-USDS-000075-23-03 de un predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994),
2. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. En el área de producción de tortillas deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin colindancia a casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control.
7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación

88. 14  
16  
[Handwritten signature]

TAVRS



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000075-23-03  
OFICIO NÚMERO: SDU/00316/2024

del establecimiento.

8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
9. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad de 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.
10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
11. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
12. En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m<sup>2</sup> de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento y debido a que un cajón está cubierto, deberá reponer 1 árbol nativo de las características arriba mencionadas al vivero municipal y se pagar una cuota de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).
13. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

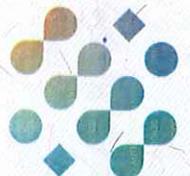
**b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:**

▪ Oficio número **DPT/V/103/2023**, de fecha 05-cinco días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, 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 siempre y cuando cumpla con lo indicado en el dictamen, **y que en lo siguiente se transcribe:**

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
  - a) Para la calle Nardo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.  
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
  - 2) 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.
  - 3) 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.

23948

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000075-23-03**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/00316/2024**

- 4) Se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este, 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.*

- 5) 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.
- 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. Las rampas de acceso vehicular no deben 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) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

- 8) 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.

- 9) Los vehículos de carga deberán realizar su carga y descarga dentro del predio. El desarrollo deberá tomar en cuenta que 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.

- 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

SS.  
16  
14  


58085



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000075-23-03  
OFICIO NÚMERO: SDU/00316/2024

anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas 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 la Construcciones.
- 12) 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.
- 13) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto en el 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 desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

#### SÉPTIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.

##### a) Protección Civil.

Mediante oficio **SSPCDPC/D/4478/22**, bajo Expediente No. **PC/376/21/24**, **Tarjeta Folio No. 1202/22** de fecha 02-dos días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, Dirección de Protección Civil Municipal emite lineamientos de seguridad para los trabajos de Tortillería, en materia de Protección Civil de Monterrey, dando un total por construir de 144.35 M<sup>2</sup>, distribuidos en una planta baja y planta alta, un total por regularizar de 38.62 m<sup>2</sup>, distribuidos en una planta baja y un total por demoler de 60.83 m<sup>2</sup>, distribuidos en planta baja; para el predio ubicado en [REDACTED] (identificado con el expediente catastral 70) realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I, II y III, artículo 310 fracciones I, II, III, artículo 311 fracciones I, II y III y artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con los artículos 19, 160 BIS, y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de

23949

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

#### ACUERDA

**PRIMERO.-** Téngase a bien emitir y autorizar el presente acuerdo por los motivos y fundamentos contenidos en el mismo, integrado con motivo de la solicitud de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (TORTILLERÍA)** respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y con número de expediente administrativo L-USDS-000075-23-03.

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

**TERCERO.-** 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.

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

**QUINTO.** 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.

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

Rc  
C  
88.  
14/

11/03



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000075-23-03  
OFICIO NÚMERO: SDU/00316/2024

**SEPTIMO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

**OCTAVO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (TORTILLERÍA)**; 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.

*F. G. M.*  
ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027

*S. G. C. N.*  
LIC. SAMANTHA GABRIELA COVARRUBIAS NAVA  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

*W. J. A. D. M.*  
SGS/OCRA/JEGH/ALGL/DMCM

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de apoderado siendo las 2:39 horas del día 09 del mes de Enero del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Verónica Trevisi Aguila

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [Signature]

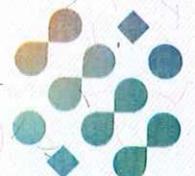
FIRMA [REDACTED]

No.GAFETE 214129

IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

23950

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

| <b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>                         |  |  |
|--|--|--|
| <b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>                      | Expediente   | L-USDS-000075-23-03  |
|  | 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. |
|  | 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 Autografa.  |  |
| Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público | <br>Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos<br>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. |  |