



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000082-24-03
OFICIO: SDU/02551/2025

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA MARCHA ARRENDA S.A. DE C.V.
DOMICILIO: [REDACTED] 1

PRESENTE.-

En el expediente administrativo L-USDS-000082-24-03 se ha dictado por la Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, un acuerdo que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco. -----
--- VISTO. - el expediente administrativo L-USDS-000082-24-03, formado con motivo de la solicitud el día 16-dieciseis de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, por el C. ROBERTO DAVID ÁLVAREZ GARCÍA en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada MARCHA ARRENDA S.A. DE C.V., como propietario del inmueble ubicado en la AVENIDA CABEZADA, SIN NÚMERO, FRACCIONAMIENTO BARRIO AZTLÁN EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, conformado de una superficie de 6,163.16 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número 70) [REDACTED] 2 solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (11 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS), respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse y;

RESULTANDO

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

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:

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

- Presenta solicitud oficial de trámite firmada en original por el C. Roberto David Álvarez García, como representante legal de la sociedad denominada MARCHA ARRENDA S.A. DE C.V., en su carácter de propietario del predio ubicado en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual solicita Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación De Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (11 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados), signado también por el Director Responsable de Obra el Arq. [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 1863654, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco.

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

Nuevo León, Artículo 164 fracción I, Artículo 156 Bis I, fracción I y artículo 160 Bis, fracción I, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2,765**-dos mil setecientos sesenta y cinco, en San Nicolás de los Garza, Municipio del Estado de Nuevo León, al 01-primer día del mes de abril del año 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 77-setenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; relativo al **Contrato de Compra venta de Bien Inmueble** identificado con el expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de 8,508.03 metros cuadrados; donde figura la empresa denominada "**MARCHA ARRENDA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** como la "**parte compradora**". Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
- Presenta copia simple de pago por concepto de trámite de Licencia de Uso de Suelo, Factibilidad y Lineamientos, por la cantidad de \$5,167.92 (cinco mil ciento sesenta y siete pesos 92/100 M.N.) con número de folio 3170000033580 de fecha 16-dieciseis días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000082-24-03 al expediente catastral [REDACTED]

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. Artículo 164, fracción VI, artículo 156 Bis I, fracción III y artículo 160 Bis, fracción II, XI y IX, de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 12,253**-doce mil doscientos cincuenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 08-ocho días del mes de mayo del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guizar Figueroa, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 81-ochenta y uno con ejercicio en la demarcación notarial que corresponde al primer distrito registral; mediante la cual se formaliza la Constitución de una Sociedad Mercantil, denominada "**MARCHA ARRENDA**" debiendo ser seguida por las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, o de sus iniciales, **S.A. DE C.V.** Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 5,398**-cinco mil trescientos noventa y ocho, en San Nicolás de los Garza, Municipio del Estado de Nuevo León, a los 22-veintidós días del mes de febrero del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 77-setenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; relativo a Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la empresa denominada "**MARCHA ARRENDA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000082-24-03

OFICIO: SDU/02551/2025

VARIABLE; mediante la cual se designa como **APODERADOS GENERALES** de la sociedad al Doctor ([REDACTED])
[REDACTED] 3
[REDACTED] a quienes se les otorga las siguientes facultades: Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder de Administración Laboral, Poder General para Administrar los Bienes y Negocios de la Sociedad y Poder para ejercer Actos de Dominio. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número mercantil electrónico [REDACTED] 4
[REDACTED]

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 122/225,804/23**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 09-nueve días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral; en la cual se ratifica en todas y cada una de sus partes el contenido íntegro de la Carta Poder de fecha 04-cuatro días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés; mediante la cual el señor **Fernando Antonio Martínez Chavarría**, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada **MARCHA ARRENDA S.A. DE C.V.**; otorga poder para única y exclusivamente gestiones y trámites necesarios ante las Autoridades y Dependencias del Municipio de Monterrey, con respecto al inmueble ubicado en la Avenida Cabezada, Lote 2, Fraccionamiento Barrio Aztlán, Ciudad Solidaridad en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número [REDACTED] a favor del señor **ROBERTO DAVID ÁLVAREZ GARCÍA**; nombrando como testigos a las C.C. [REDACTED] 3
[REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar del **C. Fernando Antonio Martínez Chavarría** expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 5 (Representante Legal de la sociedad denominada **MARCHA ARRENDA S.A. DE C.V.**).
- Presenta copia simple de Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos del **C. Roberto David Álvarez García** con número de pasaporte [REDACTED] 6 (Apoderado y Gestor de la sociedad denominada **MARCHA ARRENDA S.A. DE C.V.**).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la **C. [REDACTED]** 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la **C. [REDACTED]** 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 5 (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. Artículo 164 fracción VII, artículo 156 Bis I, fracciones IV y V; y artículo 160 Bis, fracción III, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos del inmueble ubicado en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

- El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, 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 164, fracciones III, IV, artículo 156 Bis I, fracciones II y X y artículo 160 Bis fracción V, IX, XI de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para **COMERCIO**, Locales Comerciales y de Servicio Agrupados en el predio ubicado en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta 03-tres juegos de planos (1 de 2 y 2 de 2) del proyecto correspondientes **al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (11 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados)** los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

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 164, fracción I y V, artículo 156 Bis I, fracciones I, II y artículo 160 Bis, fracciones I, V, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.
- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por Consultoría de Ingeniería Vial, signado por el Ing. Civil **3** con número de cédula profesional 2710595, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio ubicado en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000082-24-03

OFICIO: SDU/02551/2025

Aztlán en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 además presenta plano de fraccionamiento Barrio Aztlán, previamente autorizado en fecha 06-seis días del mes de abril del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, signado por el Subsecretario de Desarrollo Regional y Urbano, el C. Ramiro H. Garza Villarreal; mediante el cual se indica que el predio pertenece a un fraccionamiento autorizado.

Por lo tanto, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción IV, artículo 156 Bis I, fracción X y artículo 160 Bis, fracción IX de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de pago Folio 341E-1492 de fecha 20-veinte días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, ubicado en la Avenida Cabezada, L2, Fraccionamiento Barrio Aztlán en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio número SMA/DIRA/0199/2024 de fecha 16-dieciseis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual se Autoriza de Manera Condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO, que consiste en la preparación del sitio y construcción de 11-once locales comerciales, de los cuales 10-diez tendrán una superficie de 200-doscientos metros cuadrados y 01-uno tendrá una superficie de 300-trescientos metros cuadrados, contando cada local con su propio baño, el área de estacionamiento tendrá 82-ochenta y dos cajones y 02-dos áreas verdes; en relación al predio ubicado en la Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el 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, Artículo 164, fracción VIII, artículo 156 Bis I, fracción VII, artículo 160 Bis fracción IV, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León; sin embargo, presenta Estudio Hidrológico de fecha del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco elaborado por LC GEOTECNIA, signado por Ing. Civil [REDACTED] 3 Valdez, con cedula profesional número 4741200; y Estudio Geológico elaborado por LC GEOTECNIA, signado por Ing. Civil [REDACTED] 3 con cedula profesional número 11006632; por lo que de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracciones XIV, XV, de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta la Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje sanitario expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D; de fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, con número de oficio SADM-DG/SP-0121-24, Siebel: 1-19302842 F-93/24, donde se considera factible, con una vigencia de 02-dos años a partir de la fecha de presentación del Oficio, para un Desarrollo de tipo Comercial, con una cantidad pre establecida de 11 Locales, en una superficie de 6,163.16 metros cuadrados a ubicarse en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán, Ciudad Solidaridad en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificada con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta copia simple de factibilidad de servicio de electricidad emitida por Comisión Federal de Electricidad de fecha 03-tres días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, con número de oficio DIE-5819/2025, donde se considera factible con una vigencia de 06-seis meses, para el predio ubicado en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- Presenta copia simple de Instructivo y plano con oficio Número 394/2013/DIFR/SEDUE del expediente S-041/2013 de fecha 03-tres días del mes de mayo del año 2013-dos mil trece mediante el cual la aún entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, **Aprueba la Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de 8,508.03 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] 2, para quedar como sigue: **Lote 1 con una superficie de 2,344.87 metros cuadrados colindante a las calles Cempoala y Av. Cabezada y Lote 2 con una superficie de 6,163.16 metros cuadrados, colindante a las calles Miacatlán, Calpulli y Av. Cabezada**, dentro del Fraccionamiento Barrio Aztlán en la Delegación Norte, Distrito Urbano Solidaridad, del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1,039, Volumen 111, Libro 21, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey de fecha 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2014-dos mil catorce.
- Presenta **Acta Fuera de Protocolo Número 72,714/2014**-setenta y dos mil setecientos catorce diagonal dos mil catorce, en San Nicolás de los Garza, Municipio del Estado de Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Lozano Medina, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 77-setenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León en la cual se ratifica en todas sus partes el contenido del presente escrito de fecha 17-dieciséis días del mes de febrero del año 2014-dos mil catorce, relativo a la **subdivisión** del lote marcado con el número 01-uno, manzana número 122-ciento veintidós del Fraccionamiento Barrio Aztlán en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con una superficie de 8,508.03 metros cuadrados; resultando 02-dos lotes: Lote identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie total de 2,344.87 metros cuadrados y Lote identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 6,163.16 metros cuadrados. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

III. Croquis de ubicación del predio; y,

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

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

- Presenta 12-doce fotografías del predio (06-seis fotografías del exterior del predio y 06-seis fotografías del interior predio), impresas a color; dando cumplimiento en el artículo 164, fracción IX, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por TELMEX-Teléfonos de México S.A.B. DE C.V., respecto al periodo facturado del mes de

diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección el

1

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

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD y USB.

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

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

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

- El solicitante establece en la solicitud, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**, apartado 1) y requerida a su vez en las fracciones I y II, III, fracciones a), b), c), d), e), f) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracción I, II, III, IV, V, VII, VIII, IX, X, XI de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• 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, 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.

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

- El solicitante establece en la solicitud, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

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

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**, apartado 1) y requerida a su vez en las fracciones I y II, III, fracciones a), b), c), d), e), f), g), h), i) y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Apartado 2, inciso A) fracciones I, IV, V, VII, VIII, IX, X, del artículo 164, Apartado 2, inciso



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000082-24-03
OFICIO: SDU/02551/2025**

B) fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, IX y X, ARTÍCULO 156 Bis I, de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

- El uso solicitado para Locales Comerciales y de Servicio Agrupados es considerado como Permitido, por ubicarse frente a una vialidad clasificada como CMI-Corredor Mediano Impacto por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que No aplica, lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VIII, de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta 03-tres juegos de planos (1 de 2 y 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (11 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados)** firmados por el C. Roberto David Álvarez García en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada MARCHA ARRENTA S.A. DE C.V., propietario del predio ubicado en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Signado también por el Director Responsable de Obra, el Arq. [REDACTED] ³, con cédula profesional 1863654 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito presentado en fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco.

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

- Presenta carta de responsabilidad en original signado por el Arq. [REDACTED] con número de cédula profesional 1863654, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** correspondientes al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Locales Comerciales y de Servicio Agrupados)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ²

- Presenta carta Responsiva de **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 2710595 para el predio ubicado en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de **Estudio Hidrológico** de fecha del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 4741200 para el predio ubicado en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de **Estudio Geológico** de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 11006632 para el predio ubicado en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD y USB.

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

- El solicitante establece en la solicitud, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta ficha ambiental en original debidamente sellada por la Dirección para la Atención del Cambio Climático, de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 27-veintisiete días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés con respecto al predio ubicado en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán, identificado con el expediente catastral [REDACTED] para el giro de Locales Comerciales y de Servicio Agrupados.
- Acompaña copia simple de **PDE-000017-24**, con Oficio número 0182/24-DGDV-SEDUSO de fecha 15-quince días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, así como factura con folio número 980-novecientos ochenta y carta compromiso de fecha 11-once días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitidos por Viveros y Pastos Silva, por la cantidad de 291-doscientos noventa y un árboles nativos de 3"-tres pulgadas.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 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,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000082-24-03

OFICIO: SDU/02551/2025

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, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del 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. ANALISIS TECNICO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A, 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 NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD** dando frente a la Avenida Cabezada en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO 2.3.1 Locales Comerciales y de Servicio 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 y Regalos , 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 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafé, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de Masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos 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**, se consideran como **PERMITIDOS**.

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

TERCERO. VERIFICACION OCULAR

De acuerdo a verificación ocular, en fecha de 25-veinticinco días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, el Arq. Aarón I. Herrera Cabral, con número de gafete 212516, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

- Punto 1.-** "Al momento de la visita se observó que el predio no cuenta con algún uso de suelo en específico, se encontró baldío delimitado por malla ciclónica en su perímetro y aún no se observan trabajos de desmonte, construcción o excavación en el mismo".
- Punto 2.-** "Todavía no existe alguna construcción referente a las plantas arquitectónicas presentadas, está el terreno baldío".
- Punto 3.-** "El predio actual se ubicó baldío por lo tanto aún no existen cajones de estacionamiento delimitados, pero cuenta con el espacio para su ejecución y realizar adecuaciones necesarias para habilitarlos".
- Punto 4.-** "Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes".
- Punto 5.-** "Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno".

CUARTO. ANALISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANISTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION 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: 6,163.16 m²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	4,622.37	0.38	2,370.44	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	21,571.06	0.38	2,370.44	cumple
Área Libre	0.25	1,540.79	0.62	3,792.72	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	924.47	0.21	1,300.59	cumple
Nº de Niveles Máximo	10 niveles		1 Nivel		cumple
Altura máxima de cada nivel	4.00 metros		5.03 metros y 6.03 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**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000082-24-03

OFICIO: SDU/02551/2025

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...”

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

Artículo 132 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León: “...En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto a la Ley”.

Artículo 314.- de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León: “Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano.

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

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

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.

QUINTO. ALTURAS

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

*Al respecto, se emitió opinión técnica por medio del Oficio **PRT/135/2025** bajo el expediente administrativo L-USDS-000082-24-03, de fecha 21-veintiún días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, donde solicita la variación de la altura de 4.00-cuatro metros a 5.03-cinco punto cero tres metros y 6.03-seis punto cero tres metros; emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible señalando lo siguiente: “Por los motivos y razonamiento expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel, con una variación de 4.00 cuatro metros a 5.03-cinco punto cero tres y 6.03-seis punto cero tres metros, respectivamente, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Locales Comerciales y de Servicio Agrupados), en el inmueble ubicado la Avenida Cabezada, Sin Número,

15/28

10999

ORIGINAL SE DUSE MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

Fraccionamiento Barrio Aztlán, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral 2
expediente administrativo L-USDS-000082-24-03".

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000082-24-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	2,370.44	2,370.44	Estacionamiento para 85-cajones (78-cajones estándar, 06-cajones para discapacitados y 01-cajón para bicicletas), caseta, área de jardín, 11-Locales con ½ baño cada uno.
TOTAL	2,370.44	2,370.44	COMERCIO 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS.

SEPTIMO. ESTACIONAMIENTO

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

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS	1-un cajón por cada 30.00 m2	*2,195.00 M2/30.00 M2=73-CAJONES	85-CAJONES DESCUBIERTOS (78- cajones estándar, 06- cajones para discapacitados y 01- cajón para bicicletas)	SI CUMPLE
REQUIERE UN TOTAL	73- SETENTA Y TRES CAJONES			

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

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000082-24-03
OFICIO: SDU/02551/2025

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-000082-24-03**, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número **PT-ALVI/000332/23** en fecha 23-veintitrés días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán en la ciudad de Monterrey, identificado con el número de Expediente Catastral **2** 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 límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Avenida Cabezada, Calle Calpulli y Calle Miacatlán; así como deberá respetar ochavo con longitud de curva de acuerdo a escrituras.

NOVENO. OPINIONES TECNICAS.

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

• Oficio No. **DGDV-0866/24, LTA-68/24** de fecha 26-veintiseis días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (11 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) del expediente administrativo L-USDS-000082-24-03 de un predio ubicado en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** 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.Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
- 7.Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 8.Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
- 9.Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 10.Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 11.El predio cuenta con ingreso de desmonte con expediente PDE-017-24 el cual se encuentra en proceso en nuestra dependencia.

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 m2 de área jardinada además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento.

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) En cuanto a la propuesta de movilidad:

• **Deberá de dar cumplimiento a lo señalado en el Oficio No. GME/192/2025** de fecha 21-veintiún días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría**; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

1. Conforme a lo establecido en el art. 103, párrafo final, art. 104 y art. 105 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el estudio de movilidad deberá ser actualizado en caso de tener una fecha de elaboración mayor a 1 año o que el proyecto sea modificado.

2. El solicitante se compromete a presentar en la etapa de licencia de construcción, una propuesta vial a nivel ejecutivo, que deberá cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.

3. Dicha propuesta se realizará de acuerdo a las conclusiones presentadas en el estudio de movilidad. El solicitante deberá presentar un proyecto ejecutivo de la avenida Cabezada en su cruce con C. Plumbago, Canal de Aztlán, C. Cenizo y N. Nepenta, de acuerdo a los lineamientos especificados por ésta Dirección General, el cual quedará sujeto a modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona.

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:

• Oficio número **PRT/199/2025**, de fecha 11-once días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, 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, mediante el cual se señaló lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 2 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha Febrero del 2025, en el cual **3** Ingeniero Civil con cédula profesional 2710595 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente.

• El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000082-24-03
OFICIO: SDU/02551/2025

- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
 - Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-233-SCA1-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
 - Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.
 - 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.
 - Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas de los usuarios. El acceso vehicular al estacionamiento deberá ser exclusivamente por avenida Cabezada.
 - La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permitan a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del Municipio de Monterrey. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
 - Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
 - En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe operar ágilmente y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.
- Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- ARTÍCULO 64.** El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en 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.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respeto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
 - Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y pasillos de circulación.
 - El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto en el interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico da cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como FACTIBLE únicamente en lo que respecta a los aspectos de viabilidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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

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)



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000082-24-03
OFICIO: SDU/02551/2025

- 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

DECIMO: DICTÁMEN EXTERNO.

Dictamen del Patronato de Bomberos

- Presenta Dictamen y Plano (1 de 2 y 2 de 2) en original emitido por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P; de la Dirección de Ingeniería Contra Incendios con folio **IR23-241**, de fecha 14-catorce días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual se emiten lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra incendios, del proyecto Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, ubicado en Manzana 122, Lote 002, Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, con el expediente catastral 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** a la persona moral **MARCHA ARRENDA S.A. DE C.V.**, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (11 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA CABEZADA, SIN NÚMERO, FRACCIONAMIENTO BARRIO AZTLÁN EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, conformado de una superficie 6,163.16 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²

SEGUNDO. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A, 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 NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD** dando frente a la Avenida Cabezada en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO 2.3.1 Locales Comerciales y de Servicio 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 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de Masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos 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**, se consideran como **PERMITIDOS**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con las siguientes lineamientos:

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

• Oficio No. **DGDV-0866/24, LTA-68/24** de fecha 26-veintiseis días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (11 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) del expediente administrativo L-USDS-000082-24-03 de un predio ubicado en Avenida Cabezada, Sin Número, Fraccionamiento Barrio Aztlán en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² mediante el cual se señaló lo siguiente:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000082-24-03

OFICIO: SDU/02551/2025

- 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.Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
- 7.Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 8.Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
- 9.Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 10.Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 11.El predio cuenta con ingreso de desmonte con expediente PDE-017-24 el cual se encuentra en proceso en nuestra dependencia.
- 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 m2 de área jardinada además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento.
- 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) En cuanto a la propuesta de movilidad:

• **Deberá de dar cumplimiento a lo señalado en el Oficio No. GME/192/2025** de fecha 21-veintiún días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría**; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

- 1.Conforme a lo establecido en el art. 103, párrafo final, art. 104 y art. 105 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el estudio de movilidad deberá ser actualizado en caso de tener una fecha de elaboración mayor a 1 año o que el proyecto sea modificado.
- 2.El solicitante se compromete a presentar en la etapa de licencia de construcción, una propuesta vial a nivel ejecutivo, que deberá cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.
- 3.Dicha propuesta se realizará de acuerdo a las conclusiones presentadas en el estudio de movilidad. El solicitante deberá presentar un proyecto ejecutivo de la avenida Cabezada en su cruce con C. Plumbago, Canal de Aztlán, C. Cenizo y N. Nepenta, de acuerdo a los lineamientos especificados por ésta Dirección General, el cual quedará sujeto a modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona.

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:

• Oficio número **PRT/199/2025**, de fecha 11-once días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme

23/28

11003

ORIGINAL SE DUSE MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial, mediante el cual se señaló lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 2 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha Febrero del 2025, en el cual Ricardo F. Martínez Flores, Ingeniero Civil con cédula profesional 2710595 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente.

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-233-SCA1-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.
- 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.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas de los usuarios. El acceso vehicular al estacionamiento deberá ser exclusivamente por avenida Cabezada.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del Municipio de Monterrey. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000082-24-03
OFICIO: SDU/02551/2025**

• En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe operar ágilmente y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública. Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

• El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en 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.

• Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respeto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

• Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y pasillos de circulación.

• El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto en el interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico da cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como FACTIBLE únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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

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 envoltente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envoltente 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 (fotósensor)
- 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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000082-24-03
OFICIO: SDU/02551/2025**

- 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

TERCERO. Esta Resolución NO autoriza la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados.

CUARTO: 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.

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

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

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

OCTAVO. 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

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

DECIMO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (11 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, 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.



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

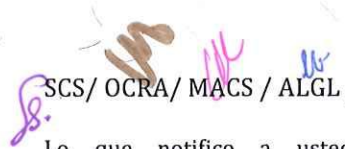

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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


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

SCS/ OCRA/ MACS / ALGL / daqe

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Roberto David Alvarez Garcia en su carácter de apoderado siendo las 0:09 horas del día 24 del mes de junio del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Treviño Aguilar
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 214129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Roberto David Alvarez Garcia
FIRMA [Signature]
IDENTIFICACION 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000082-24-03
	Fecha de Clasificación	14-catorce de Julio de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 07-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2.Expediente Catastral, 3.Nombre, 4.Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Numero de pasaporte, 7.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.