



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000137-23
OFICIO No. SDU/00867/2025

INSTRUCTIVO

A LOS C. C. JUVENTINO LEAL VILLALOBOS,
CESAR LEAL VILLALOBOS Y FELIPE LEAL VILLALOBOS

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 17-dieciséis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco. -----

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría en fecha 12-doce de julio del 2023-dos mil veintitrés, por los C. C. JUVENTINO LEAL VILLALOBOS, CESAR LEAL VILLALOBOS y FELIPE LEAL VILLALOBOS, en carácter de Propietarios del inmueble ubicado en la

identificado con el expediente catastral número con la cual pretende obtener la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (FERRETERIA) Y SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) respecto del predio descrito, el cual tiene una superficie total de 467.67 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS-000137-23, y

ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de Instructivo con No. de Oficio SEDUSO/23007/2023 del expediente administrativo L-000050-22 de fecha 29-veintinueve de mayo del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual esta Secretaría, autoriza la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (FERRETERÍA) Y SERVICIO (ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS INOCUOS), respecto al inmueble ubicado en identificado con el número de expediente catastral con una superficie total de 467.67 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS-000137-23, 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 requisitos establecidos en los artículos 308 fracción III, y 311 fracción III, de la citada Ley; artículo 160 BIS fracciones I a IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que los solicitantes allegaron la siguiente documentación:

05833

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

1. Para el trámite de proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el artículo 311, fracción III:

Inciso a) Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial en original para Licencia Municipal de Uso de Suelo para Comercio (Ferretería) y Servicio (Almacén de Productos Inocuos), ubicado en [REDACTED] 1 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

Inciso b) Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, por la cantidad de \$2614.24 (DOS MIL SEISCIENTOS CATORCE PESOS 24/100 M.N) con número de Folio 3170000030807 de fecha 12-doce de julio del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, donde se asignó el expediente L-USDS-000137-23 del expediente catastral [REDACTED] 2

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

Inciso c) Documento que acredite la personalidad jurídica;

- Presenta Carta Poder Simple en original de fecha 27-veintisiete de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, mediante la cual los señores C.C. Juventino Leal Villalobos, Felipe Leal Villalobos y César Leal Villalobos, propietarios del predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el número catastral [REDACTED] 2, mediante el cual otorga poder a favor de la [REDACTED] para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Uso de Suelo, nombrando como Testigos a la [REDACTED] 3.
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Juventino Leal Villalobos expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 4 (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Felipe Leal Villalobos expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 4 (Propietario).



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000137-23
OFICIO No. SDU/00867/2025**

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. César Leal Villalobos expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación **5** (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la **4** expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación **5** (Gestora).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la **4** expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación **5** (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar del **4** expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación **5** (Testigo).

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

Inciso d) Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta copia simple de Instructivo con No. de Oficio SEDUSO/23007/2023 del expediente administrativo L-000050-22 de fecha 29-veintinueve de mayo del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual esta Secretaría, autoriza la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (FERRETERÍA) Y SERVICIO (ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS INOCUOS). respecto al inmueble ubicado en **1** identificado con el número de expediente catastral **2** con una superficie total de 467.67 metros cuadrados.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Inciso e) 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.

- Presenta juego de planos (1 de 1) del proyecto correspondientes al trámite de **Licencia de uso de suelo para Comercio (Ferretería) y Servicio (Almacén de Productos Inocuos)** 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, fracción III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por el artículo 160 Bis; fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Inciso f) 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.

05834

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

- Presenta plano en copia certificada por el Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado; del fraccionamiento Contry, el cual se encuentra registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León: bajo el [REDACTED] 5 [REDACTED] por lo cual, en cuanto al estudio de movilidad, este requisito cabe señalar que no aplica, toda vez que el predio pertenece a un fraccionamiento previamente autorizado, además de que el proyecto arquitectónico no presenta un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Inciso g) 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.

- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-132/23 mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, con número de oficio DGDV-1684/23 de fecha 02-dos de agosto del 2023-dos mil veintitrés, y la ficha ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido a 06-seis de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] con el expediente catastral número [REDACTED] 2 [REDACTED] para el giro de Ferretería y Almacén de Productos Inocuos, mediante el cual no se solicita estudio de Impacto Ambiental por lo cual no aplica este requerimiento al no representar un alto grado de impacto en el ambiente.

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

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 y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000137-23
OFICIO No. SDU/00867/2025**

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

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

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

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

I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el numeral 1), inciso a) del presente apartado de Resultandos, conforme lo dispone el artículo 311, fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 252-doscientos cincuenta y dos, de fecha 08-ocho de junio del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Salvador Martínez Martínez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 18-dieciocho, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, relativa al **Contrato de Donación Pura, Simple y Gratuita de Bien Inmueble**, mediante el cual, los C. C. **Juventino Leal Villalobos, Felipe Leal Villalobos y César Leal Villalobos** como "los Donatarios" adquirieron la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el **5**

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el numeral 1), inciso c) del presente apartado de Resultandos, conforme lo dispone el artículo 311, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.

- Presenta copia simple de recibo Oficial con folio número 354F-2040 con fecha de pago del 30-treinta de enero del 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial del primer al sexto bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la

[REDACTED] identificado con el número
de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] 1

V. Presentar plano de localización del predio.

- Presenta plano de localización incluido en plano arquitectónico oficial (1 de 1) del proyecto correspondiente al trámite de LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (FERRETERIA) Y SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS); los cuales contienen: plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel; planta arquitectónica, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta conjunto y cuadro de áreas generales.

VI. 4 fotografías exteriores del predio.

- Presenta 09-nueve fotografías (05-cinco fotografías del exterior del predio y 04-cuatro fotografías del interior del predio), dando por cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VI, 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 artículo, por lo que se da cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- El giro solicitado de Ferretería se considera como Permitido y el giro de Almacén de Productos Inocuos se considera Condicionado por ubicarse frente a una vialidad clasificada como CAI- Corredor de Alto Impacto por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que No le aplica de acuerdo al artículo 19, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- 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 a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.

J. 146

[Handwritten signature]



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000137-23
OFICIO No. SDU/00867/2025**

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de recibo de facturación expedido por la Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, correspondiente al periodo de facturación del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés con dirección en [REDACTED] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.
- Presenta copia simple de croquis de antecedente de construcción del predio ubicado en [REDACTED] emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de fecha 07-siete de julio de 1987-mil novecientos ochenta y siete.
- Presenta copia simple de factura y copia compromiso emitida por Viveros Tamez de Allende con número de factura 11178, ambos de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2023-dos mil veintitrés; correspondiente a la compra de 02-dos árboles nativos de 3" de diámetro; además recibo de pago con Folio número 3170000031779 de fecha 03-tres de octubre del 2023-dos mil veintitrés; por concepto de Reposición 02-árboles nativos de 3" de diámetro en el tallo, medidos a 1.20 metros de altura; de correspondiente al expediente administrativo L-USDS-000137-23 expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de recibo de pago con folio número 3170000031657 de fecha 25-veinticinco de septiembre del 2023-dos mil veintitrés; correspondiente al concepto de 02-dos Anuncios Adosados tipo B4 y Anuncio en Volado tipo C2 para el domicilio ubicado en Avenida Revolución, Número 395, Colonia Contry en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Allega cd con el proyecto en digital.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracción III, 310 fracción III, 311 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 160 BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, incisos b) y c), 148 fracciones I y II, 308 fracción III, 309 fracción III, 310 fracción III inciso a), 311 fracción III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracciones II y III, 14 fracciones II punto 2.5. y III punto 3.20., 15 fracciones I y II, 36, 39, 139, 156, 157, y 160BIS, 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 y 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. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

A fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el número de expediente catastral 2 le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio del año 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 C**, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** dando frente a la Avenida Revolución, donde la zona es clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO (2.5.2. FERRETERIA)** se considera como **PERMITIDO** y **SERVICIO (3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)** se considera como **CONDICIONADO**.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es "... a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; mismo que se marca en el punto III del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos de suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

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

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

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

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000137-23
OFICIO No. SDU/00867/2025

lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Trasporte y Vialidad.

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

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

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CAI-Corredor Alto Impacto** frente a Avenida Revolución, por lo que le son aplicables los **Requerimientos: II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad** del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; a los cuales da cumplimiento de la siguiente manera:

Requerimiento II. Contaminación: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Oficio N° **DGDV-1684/23, LTA-132/23** de fecha 02-dos de agosto del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir.

Requerimiento III. Impacto Vial: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió una Opinión Técnico Vial mediante oficio número **DPT/V/244/2024** de fecha 11-once de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, a través del cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, donde se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

Requerimiento IV. Seguridad: Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante oficio No. **SSPCDPC/D/2533/23**, bajo el expediente No. **PC/540/21/24, Tarjeta Folio No. 763/23** de fecha 05-cinco de julio del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual emitió lineamientos de seguridad para el uso de **Almacén de productos inocuos y ferretería**, en materia de Protección Civil, del predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA

De acuerdo a verificación ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 02-dos de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en [REDACTED] 1, León, identificado con el expediente administrativo [REDACTED] 2, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto número 1.- "Se pudo constar que el inmueble se encuentra clausurado, se le da un uso comercial (ferretería)".

Punto número 2.- "Tras realizar la visita el día 2 de febrero del 2024 se pudo constar que no se encuentra el óchavo que se indica y el perfil sur del terreno no se encuentra en el predio como se indica en el plano, aún no se inicia con la construcción de [REDACTED]".

05837

ORIGINAL SEDUSA MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

la cocineta y vestidor de empleados, los m2 de construcción no corresponden a lo indicado ya que el pasillo que se indica en la parte posterior se encuentra techado al igual que una parte del área libre que se encuentra al sur del predio.

Las áreas de jardín indicadas en el plano si corresponde con lo que se encuentra en el predio”.

Punto número 3.- “No cuenta con los cajones de estacionamiento indicados en el plano, en ese espacio se encuentran áreas de almacén”.

Punto número 4.- “Se anexa microzonificación”.

Punto número 5.- “Se anexan las fotografías del interior y exterior del predio”.

Nota: Es importante mencionar que en el presente trámite se solicita la Licencia de Uso de Suelo, por lo que deberá solicitar la Licencia de Construcción correspondiente para realizar las adecuaciones pertinentes para ajustarse al proyecto presentado.

CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON.

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, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una **CAI- CORREDOR DE ALTO IMPACTO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 467.67 m ²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	350.75	0.67	315.09	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.00	2,338.35	0.67	315.09	cumple
Área Libre	0.25	116.92	0.33	152.58	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	70.15	0.30	142.98	cumple
Nº de Niveles Máximo	12 niveles		1 Nivel		cumple
Altura máxima de cada nivel	4.00 metros		3.85 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000137-23
OFICIO No. SDU/00867/2025

material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construable de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...”.

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

4.1. ALTURAS

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

4.2. DESGLOSE DE ÁREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000137-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	Total M ²	Distribución de áreas
Planta baja	315.09	Estacionamiento cubierto para 03-cajones (01-cajón para discapacitados, 01-cajón estándar, 01-cajón para carga y descarga), área de venta, 02-medio baño, 04-almacenes, área de jardín, cocineta, vestidor de empleados con área de regadera y medio baño.
Total	315.09	COMERCIO, 2.5.2 FERRETERIA, SERVICIO 3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS

4.3. ESTACIONAMIENTO.

05838

ORIGINAL SEDUSU MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
2.5.2 Ferretería	25.00 m²	M2	31.86 m²	1	03-cajones (01-dos estándar, 01-cajón para discapacitados, 01-cajón carga y descarga)	*CUMPLE
3.20.5 Almacén de Productos Inocuos	200.00 m²	M2	122.04 m²	1		
REQUIERE UN TOTAL	02-DOS 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, Nuevo León 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."*

QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000137-23, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente TV No. 000502/21 en fecha 16-dieciséis de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en **1** **2** identificado con el número de Expediente Catastral **2** en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000137-23
OFICIO No. SDU/00867/2025**

colinda el Predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [REDACTED] y respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina.

SEXTO. OPINIONES TECNICAS.

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

- Oficio No. **DGDV-1684/23**, de fecha 02-dos de agosto del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental** dentro del dictamen **LTA-132/23**, correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Ferretería) y Servicio (Almacén de Productos Inocuos) del expediente administrativo L-USDS-000137-23 de un predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] mediante el cual se señaló lo siguiente:
 1. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohíbo almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
 2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994).
 3. 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.
 4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
 5. 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.
 6. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
 7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
 8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
 9. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
 10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
 11. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
 12. En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad 2-dos árboles) y debido a que se encuentran cubiertos, deberá reponer los 2 árboles nativos de las características arriba mencionadas al vivero municipal y pagar una cuota de salario mínimo.

05839

ORIGINAL SEDU 00867/2025 MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

13. Deberá presentar copia de la licencia 2023 de los anuncios pintados y adosados a la fachada.

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

- Oficio número **DPT/V/244/2024**, de fecha 11-once de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado en el dictamen; **y que en lo siguiente se transcribe:**

ANTECEDENTES

- Alineamiento Vial con expediente administrativo TV-502/21 con resolución el día 16 de noviembre del 2021, mediante el cual se le indicó lo siguiente:
 - Para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - Para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.
- Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo).

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial del proyecto, así como demás documentales anexados 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. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo 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 deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000137-23
OFICIO No. SDU/00867/2025**

características:

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

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

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

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

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

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

- De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Revolución, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metros medido desde el límite de propiedad (o alineamiento vial) hacia el interior del predio.
- El Desarrollador deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

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

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- El acceso vehicular a los cajones deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberá existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios. El acceso vehicular deberá ser exclusivamente por la avenida Revolución.
- Los vehículos deberán estar totalmente dentro del predio al momento de realizar las maniobras de carga y descarga. De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 5.00 metros de longitud.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia

05840

ORIGINAL REDES MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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

- El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

SEPTIMO. DICTÁMEN EXTERNO.

▪ Mediante oficio SSPCDPC/D/2533/23, bajo Expediente No. PC/540/21/24, Tarjeta Folio No. 763/23 de fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Almacén de Productos Inocuos y Ferretería, en materia de Protección Civil de Monterrey, dando un total por construir de 27 60 M² y por regularizar un total de 27 50 m², del predio ubicado en 1 [REDACTED] identificado con el expediente catastral 2 [REDACTED] realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracción III, 311 fracción III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículo 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y L, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII 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; se:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000137-23
OFICIO No. SDU/00867/2025

ACUERDA:

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIO (FERRETERIA) Y SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, en el inmueble ubicado en la **1** e identificado con el expediente catastral número **2** el cual tiene una superficie total de **467.67 metros cuadrados**.

SEGUNDO. La presente no autoriza la licencia de construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracción I, y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

TERCERO. En caso de solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

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

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

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

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

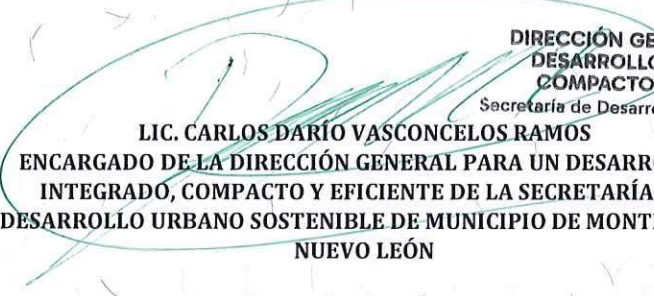
OCTAVO. Expídase la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (FERRETERIA) Y SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.


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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

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 DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN


SCS/ OCRA/ JEGH/ ALGL/ BASH

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Homar Alejandro Morales Almanza en su carácter de apoderado siendo las 10:18 horas del día 03 del mes de Septiembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexandra Poz Delgado

FIRMA 

No. DE GAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Homar A. Morales Almanza

FIRMA  6

IDENTIFICACIÓN  4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000137-23
	Fecha de Clasificación	14 de octubre 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-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo 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 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Datos de inscripción, 6. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	