



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000212-23-03
OFICIO: SDU/00136/2025

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BORTONI FERRARA S.A. DE C.V.
DOMICILIO: [REDACTED]
PRESENTE.-

En el expediente administrativo L-USDS-000212-23-03 se ha dictado por el Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, un acuerdo que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco.
VISTO, - el expediente administrativo L-USDS-000212-23-03, formado con motivo de la solicitud el día 31-treinta y uno de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, por los C. Mauricio Román Azcárraga Bortoni en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada BORTONI FERRARA S.A. DE C.V. como propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] conformado de una superficie de 547.46 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (FARMACIA, LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS 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. 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 Incisos a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Farmacia y Local Comercial y de Servicio Agrupados), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, la Arquitecta [REDACTED] con cedula profesional 12169822, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro; ubicado en la [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

Lo que cumple con 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, 156 Bis fracción I, 160 Bis fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 10,740, de fecha 12-doce días del mes de noviembre del año 2019- dos mil diecinueve, pasada ante la fe ante el del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 107- ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativo al Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles, en el cual la sociedad denominada BORTONI FERRARA S.A. DE C.V, representada por el Señor Mauricio Román Azcarraga Bortoni, como "la parte compradora" de 3-tres lotes de terrenos identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] la cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [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 de derechos municipales con número Folio 3170000032051 de fecha 31-treinta y un días el mes de octubre de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de licencia de uso de suelo, e información de factibilidad y lineamientos.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción 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 IV, 156 Bis fracción III y artículo 160 Bis fracción II, XI y IX del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



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

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 6,780, de fecha 25- veinticinco días del mes de octubre del año 2013- dos mil trece, pasada ante la fe ante el Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 55- cincuenta y cinco de la Ciudad de Monterrey Capital del Estado de Nuevo León, la cual contiene la constitución de la Sociedad Mercantil denominada **BORTONI FERRARA S.A. DE C.V.**, nombrando como Administrador Único al C. Mauricio Román Azcárraga Bortoni confiriéndole a su favor facultades de administración amplio; Inscrita en el Registro Público del Comercio de Monterrey Nuevo León, bajo Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 1
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, fungiendo como otorgante el C. Mauricio Román Azcárraga Bortoni como Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada **BORTONI FERRARA S.A. DE C.V.**, y donde se otorga el poder a el C. Juan Carlos Soto Aguilar para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 / en la cual presenta dos testigos siendo los [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Mauricio Román Azcárraga Bortoni con número [REDACTED] 5 emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Apoderado representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada **BORTONI FERRARA S.A. DE C.V.**)
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Juan Carlos Soto Aguilar con número [REDACTED] 5 emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Gestor)
- Presenta copia simple de credencial para votar del [REDACTED] 3 con número [REDACTED] 5 emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Testigo)
- Presenta copia simple de credencial para votar del [REDACTED] 3 con número [REDACTED] 5 emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Testigo)

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III incisos c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, el Artículo 164 fracción VII, artículo 156 Bis I fracción III, IV y V, y artículo 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. Incisos 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 en los planos arquitectónicos, del inmueble Ubicado en [REDACTED] 1 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- El requisito referente al pago de derechos, se cumple o subsana con los documentos descritos en lo indicado en la fracción III inciso b) del presente dictamen.
- 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 V y IV, 156 Bis I fracción II y X, y artículo 160 Bis fracción V y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Manifiesta en solicitud y planos (01 de 02 al 02 de 02) Comercio (Farmacia y Local Comercial y de Servicio Agrupados) para el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta juego 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, Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Farmacia y Local Comercial y de Servicio Agrupados)**, los



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000212-23-03
OFICIO: SDU/00136/2025

cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

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

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número Folio 3170000032051 de fecha 31-treinta y un días el mes de octubre de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de licencia de uso de suelo, e información de factibilidad y lineamientos.
- En cuanto al estudio de movilidad cabe mencionar que no aplica, toda vez que el predio pertenece a un fraccionamiento previamente autorizado, además que el proyecto arquitectónico presentado requiera con 8-ocho cajones de estacionamiento por lo que no aplica este requerimiento. Se anexa copia de archivo del plano de [REDACTED] con número de oficio 2396/2006 SEDUE y con expediente administrativo número F-042/2006, de fecha 18-dieciocho de diciembre del año 2006-dos mil seis.

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

I y III. Incisos 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 estado de cuenta de pago del impuesto predial, impreso en fecha 07-siete días del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, donde manifiesta el recibo número Folio de pago: 410A - 4955, respecto al pago del Impuesto Predial del año 2024-dos mil veinticuatro del expediente catastral [REDACTED] con fecha de pago del 26-veintiseis días del mes de febrero de 2024- dos mil veinticuatro.
- En cuanto al estudio de impacto ambiental según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-000214/23 mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, con número de oficio DGDV-2541/23 de fecha a los 10-diez días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III incisos 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 y Artículo 160 Bis fracción IV del 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 tiene riesgo Geológico e Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León 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 fracción XIV y XV 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.

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, dándose cumplimiento a lo establecido 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. Artículo 160 fracción XVI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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.

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, dándose cumplimiento a lo establecido 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. Artículo 160 Bis fracción XVII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

2. Requisitos de acuerdo a la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio 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 uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, siendo

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000212-23-03
OFICIO: SDU/00136/2025

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, 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 interesa 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;

III. Croquis de ubicación de predio; y,

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 II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS y requerida a su vez en las fracciones I, II y III incisos a), (d y c), (f, d y b), (d, e, e), b), c9 y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León 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 Acta Fuera de protocolo número 072/44,118/2024 de fecha 12-doce días del mes de febrero de 2024, pasada la fe ante el Licenciado Javier García Urrutia, para efectuar la inscripción de la Fusión que se acompaña de plano e Instructivo con número de oficio 25199/SEDUSO/2023, de fecha 06-seis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, emitida dentro del expediente administrativo S-038/2023, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se autoriza la Fusión de los lotes de expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] y para para formar un solo cuerpo de 547.46 metros cuadrados. donde la Dirección de Catastro del Estado asigno con el expediente catastral número [REDACTED] 2 que se localiza en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 4 v la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

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 08-ocho fotografías impresas a color del predio, (lote baldío) y (4-cuatro exteriores y 4-cuatro interiores) dando cumplimiento en el artículo 164, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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, correspondiente al recibo de facturación expedido por CFE-Comisión Federal de Electricidad respecto al periodo facturado del 16-dieciseis días del mes de abril del 2024- dos mil veinticuatro a los 14-catorce días del mes de junio de 2024- dos mil veinticuatro, con dirección de servicio [REDACTED]

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.

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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000212-23-03
OFICIO: SDU/00136/2025

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, que se le notifique de forma personal.

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;

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

- Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS y requerida a su vez en las fracciones I y II, III, fracciones a), (d, e, e), c), c), g) y (d, d, 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, III, IV, V, VI, VII, VIII 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 y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Farmacia, Local Comercial y de Servicios Agrupados), 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.

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;

- Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, numeral (2), inciso A), del Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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.

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, que se le notifique de forma personal.

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;

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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 II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, Numeral I, y requerida a su vez en las fracciones I, II y III, fracciones a), b), c), g), (f, d, b), h), h), i), 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 B) fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X, ARTÍCULO 156 Bis I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, numeral (2), inciso A) fracción IX, del Artículo 164 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, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexas croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el 70 inmueble, considerando 100- cien metros hacia ámbos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

- Los giros solicitados son considerados como Permitidos por ubicarse frente a una vialidad clasificada como CMI-Corredor de Mediano Impacto por el Plan de Desarrollo Urbano, 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000212-23-03
OFICIO: SDU/00136/2025

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 (01 de 02 al 02 de 02) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Farmacia y Local Comercial y de Servicio Agrupados), firmados por la sociedad denominada BORTONI FERRARA S.A. DE C.V, representada por el Señor Mauricio Román Azcarraga Bortoni, para predio ubicado en: [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el 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, la Arquitecta [REDACTED] 3 con cedula profesional 12169822, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro.

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;

- 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 licencia de uso de suelo para comercio (farmacia, local comercial y de servicios agrupados), 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.

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

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, numeral (2), inciso A) fracción X, del Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro,, signado por la Arquitecta [REDACTED] 3 con cedula profesional 12169822, mediante el cual se manifiesta como Directora Responsable de Obra correspondientes al trámite Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Farmacia y Local Comercial y de Servicio Agrupados), el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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.

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, numeral (2), inciso A) fracción XI, del Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, numeral (2), inciso A) fracción XI, del Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de permiso de desmonte número PDE-000180-23 con número de oficio 0857/23-DGDV-SEDUSO, con fecha de 02-dos días del mes de mayo de 2023- dos mil veintitrés.
- Presenta copia simple de pago de arbolado a vivero, carta de vivero de fecha 31-treinta y un días del mes de mayo de 2023- dos mil veintitrés, con numero de factura 3965 por la cantidad de 14- catorce árboles nativos de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco medidas a 1.20 metros de altura y recibo de pago de cuotas correspondientes a municipio con número de folio 3170000030327 de fecha 09-nueve días del mes de junio de 2023- dos mil veintitrés, por la cantidad de \$1,452.36 (mil cuatrocientos cincuenta y dos pesos 36/100 m.n.).

- Mediante el oficio No. SSPCDPC/D/2980/23, Expediente No. PC/568/21/24, Tarjeta Folio No. 921/23 de fecha 04-cuatro días del mes de agosto del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey adscrita a la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía emite el Dictamen de Seguridad en materia de Protección Civil, para el uso de local comercial y de servicios agrupados y farmacia a ubicarse en [REDACTED] y el cual está sujeto a 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 quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo 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, 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 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. 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 B, 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** en donde da frente a la Avenida Real Cumbres donde es Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO.-2.2.8 FARMACIA; COMERCIAL.- 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS**, se consideran como **PERMITIDOS**.

Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros). 2.3.4 Tiendas 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, 3.1.7 Sanitarios públicos, 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, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 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, 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 Centro de Educación a distancia.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a)



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000212-23-03
OFICIO: SDU/00136/2025

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, realizada en fecha 14-catorce días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, por él C. Verificador Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en la cual se encontró que actualmente:

- 1. "El inmueble identificado corresponde a un predio Baldío de topografía irregular con pendiente plana, el cual presenta suelo en materia orgánica y manchones de pasto, como arbolado se observan 4 individuos de la especie Huizache distribuidos de manera aleatoria en el interior del predio.
2. Debido a que el predio se encuentra Baldío no se observa cajones de estacionamiento.
3. Debido a que el predio se encuentra baldío no se observa el área ajardinada según el proyecto anexado.
4. Se anexa reporte fotográfico del sitio".

CUARTO. ANALISIS Y ALICACION 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

Table with 6 columns: Superficie a Dictaminar, NORMA (COEF, M²), PROYECTO (COEF, M²), and OPINIÓN. Rows include C. O. S., C. U. S., ÁREA LIBRE, C. A. V., NIVELES MÁXIMOS, and ALTURA MÁXIMA POR NIVEL.

QUINTO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO

Table with 5 columns: ESTACIONAMIENTO, NORMATIVIDAD, REQUIERE, SOLUCIONA CON:, and OPINIÓN. Rows include FARMACIA, LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, and TOTAL.

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de las actividades solicitadas.

SEXTO. ALTURAS

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del 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..."

Atendiendo a los planos del proyecto y solicitud, la Dirección de Proyectos Técnicos de ésta Secretaría emitió el oficio número DPT1571/2024, de fecha 15-quince días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, se tiene contemplado las siguientes alturas mayores a 4.00 metros: lo que, en principio, la altura del proyecto según se aprecia en el corte longitudinal A-A es de 4.20- cuatro punto veinte metros medida desde el (NPT) nivel piso terminado al (NSL) nivel superior de losa, lo que contravendría a la altura máxima por nivel permitido, sin embargo, en atención al escrito de fecha 12-



doce días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, presentado por el C. Mauricio Román Azcárraga Bortoni donde solicita la variación de la altura debido a los plafones que cubrirán las instalaciones, razón que se toma en consideración por los motivos propios para las instalaciones de Farmacia y Local Comercial y de Servicios Agrupados que se pretende edificar, aunado a que el predio se encuentra ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, sobre un área señalada en la Zonificación Secundaria como Corredor de Mediano Impacto (CMI), dando frente a la [REDACTED] 1 es de 10 niveles (40 metros) de acuerdo al artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, lo que resulta congruente emitir una opinión técnica positiva para llevarse a cabo una variación solicitud por el propietario, respecto a la edificación que se pretende llevar en el domicilio ubicado en la [REDACTED] 1 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

SEPTIMO. 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-000212-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	263.65	Accesos peatonales y jardines; Farmacia con área de piso de ventas, cocineta, y ½ baño; Local Comercial con área de almacén y ½ baño, Estacionamiento para 8-cajones (6-cajones estándar y 01-cajon para discapacitados y 1 cajón para bicicletas).
TOTAL	263.65	COMERCIO (FARMACIA Y LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)

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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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-000212-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, El Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-000178-24, en fecha 21-veintiun días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio Ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2 en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con la que colinda el predio la cual se especifica en el apartado de la Opinión Técnica Vial.

NOVENO. OPINIONES TECNICAS.

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

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-2541/23, dentro del dictamen LTA-214/23 de fecha 10-diez días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Farmacia y Local Comercial y de Servicio Agrupados), del expediente administrativo L-USDS-000212-23-03 de un predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2 los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000212-23-03
OFICIO: SDU/00136/2025

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 Desarrollo Sustentable 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. Deberá presentar copia del pago del arbolado (factura) y las cuotas de salario mínimo del permiso de desmonte PDE-180-23.
12. En el espacio destinado a área verde, deberá contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3-tres pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20m de altura por cada 100m² de área jardinada, además deberá contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 02-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) 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:

De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio DPT/V/114/2024 de fecha 29-veintinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

ANTECEDENTES

Alineamientos viales con expediente administrativos PT-ALVI-000185-23 y PT-ALVI-000293-23 de fecha 28 de abril del 2023 y 8 de junio de 2023 respectivamente, 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 estas dos vialidades deberá respetar el ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

CONCLUSIONES

Considerando que una vez fue analizado el documento consistente en un juego de dos planos oficiales del proyecto, así como 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 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 ésta 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 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 vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 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.

11/19

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

10300

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

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

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

- Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en 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.
- De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Real Cumbres, los cajones colindantes a esta vialidad deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el interior del predio.
- El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

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

- 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.
- El acceso vehicular (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 a los usuarios.
- El acceso vehicular deberá ser exclusivamente por la 1 conforme a lo indicado en el artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- El desarrollador queda obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que genera el desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La Rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para las 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 utilizar sección de la franja de servicios necesaria para tener la rampa 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 servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- El proyecto deberá tener señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como en el exterior del predio. Es importante aclarar que los costos de señalamiento deberán ser con cargo al



Desarrollador, la autoridad municipal determinará en su caso el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento de la zona.

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado 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 sustenten, será necesario que se vuelva 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, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá aperebrir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada

- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

DECIMO. Dictámenes Externos.

- Mediante el oficio No. SSPCDPC/D/2980/23, Expediente No. PC/568/21/24, Tarjeta Folio No. 921/23 de fecha 04-cuatro días del mes de agosto del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey adscrita a la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía emite el Dictamen de Seguridad en materia de Protección Civil, para el uso de local comercial y de servicios agrupados y farmacia a ubicarse en [REDACTED] y el cual está sujeto a 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 quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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 **BORTONI FERRARA S.A. DE C.V.**, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (FARMACIA, LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] conformado de una superficie **547.46** metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED]

SEGUNDO. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B, 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** en donde da frente a la Avenida Real Cumbres donde es Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO-2.2.8 FARMACIA; COMERCIAL- 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS**, 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:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000212-23-03
OFICIO: SDU/00136/2025

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-2541/23, dentro del dictamen LTA-214/23 de fecha 10-diez días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite **Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Farmacia y Local Comercial y de Servicio Agrupados)**, del expediente administrativo L-USDS-000212-23-03 de un predio ubicado en [REDACTED] ¹ identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] ², los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

- No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994),
- 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.
- El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 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.
- No se deberán percibir olores a predios colindantes.
- Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
- Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 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.
- Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 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.
- Deberá presentar copia del pago del arbolado (factura) y las cuotas de salario mínimo del permiso de desmonte PDE-180-23.
- En el espacio destinado a área verde, deberá contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3-tres pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20m de altura por cada 100m2 de área jardinada, además deberá contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 02-dos cajones de estacionamiento.
- En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio DPT/V/114/2024 de fecha 29-veintinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

ANTECEDENTES

Alineamientos viales con expediente administrativos PT-ALVI-000185-23 y PT-ALVI-000293-23 de fecha 28 de abril del 2023 y 8 de junio de 2023 respectivamente, mediante el cual se le indicó lo siguiente:

- Para la [REDACTED] ¹ deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Para la [REDACTED] ¹ deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar el ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

CONCLUSIONES

Considerando que una vez fue analizado el documento consistente en un juego de dos planos oficiales del proyecto, así como 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 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 ésta 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.



10302

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000212-23-03
OFICIO: SDU/00136/2025

- 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 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 vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 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 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.*
- Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en 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.
 - De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Real Cumbres, los cajones colindantes a esta vialidad deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el interior del predio.
 - El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

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

- 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.
- El acceso vehicular (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 a los usuarios.
- El acceso vehicular deberá ser exclusivamente por la [REDACTED] conforme a lo indicado en el artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- El desarrollador queda obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que genera el desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La Rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para las 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 utilizar sección de la



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000212-23-03

OFICIO: SDU/00136/2025

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

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado 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 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, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá aperebrir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:



- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000212-23-03
OFICIO: SDU/00136/2025

Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

SÉPTIMO. 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.

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, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (FARMACIA, LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS 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 Oficina del Secretario

[Handwritten signature in blue ink]

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/JEGH/NCCG/dage

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Mauricio Ramon Azcarraga Borboa en su carácter de propietario siendo las 11:40 horas del día 01 del mes de Agosto del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR NOMBRE Alejandro Paz Delgado FIRMA [Signature] No. DE GAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA. NOMBRE Mauricio Azcarraga FIRMA [Signature] IDENTIFICACION 6 5



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000212-23-03
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre 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 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (credencial de elector), 6. 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.