



INSTRUCTIVO

AL APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL INMOBILIARIA IR S.A. DE C.V.

DOMICILIO: 1

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDS-000304-24-03, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
--- VISTO, el expediente administrativo L-USDS-000304-24-03, formado con motivo de la solicitud presentada el 17-dieciséis de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, por parte del C. ISRAEL JUAN REYES GUTIÉRREZ apoderado legal de la persona moral INMOBILIARIA IR S.A. DE C.V.; propietario del inmueble ubicado en la CALLE ANILLO PERIFÉRICO SIN NÚMERO, FRACCIONAMIENTO SAN IEMO 4TO SECTOR, JURISDICCIÓN EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, con expediente catastral 2 solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (2 LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES), y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 235.50 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II y III, 310, 311 fracciones I, II, y III de la citada Ley, artículos 160 BIS fracciones del I al IX, y 164 fracciones del I al IX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en el artículo 311 fracciones:

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

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (2 Locales tipo Tienda de Especialidades), ubicado en la Avenida Anillo Periférico sin número, Fraccionamiento San Temo 4to Sector, del Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 2

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 164 fracción I, artículo 156 BIS I, fracción I y artículo 160 BIS, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 19-diecinueve de fecha 15-quince días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Alan Omar Flores Ramírez, Titular de la Notaria Pública número 153-ciento cincuenta y tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** en el cual fungen como la parte compradora **INMOBILIARIA IR, S.A. DE C.V.**, del inmueble bajo el expediente catastral [REDACTED] ² la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] ³
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3170000035778 de fecha 17-dieciséis días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de inicio de trámite de Factibilidad De Uso De Suelo, Fijación De Lineamientos Generales De Diseño Arquitectónico y Licencia De Uso De Suelo al cual se le asignó el expediente administrativo L-USDS-000304-24-03.

Lo que cumple con 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, el artículo 164 fracción VI y el artículo 156 BIS I, fracción III y artículo 160 BIS, fracción II, IX y XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 14,278-catorce mil doscientos setenta y ocho, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 21-veintiun días del mes de mayo del año 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativo a la Constitución de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA IR" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** y el nombramiento como **Administrador Único** al señor **Israel Juan Reyes Gutiérrez** con Poder para Actos de Administración. Registrada ante el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, con boleta de inscripción bajo Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] ³
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 10-diez días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. Israel Juan Reyes Gutiérrez apoderado legal de Inmobiliaria IR S.A. de C.V., y otorgando poder a Marlene Ivonne Escobedo Muñoz para que realice el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo en la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Anillo Periférico sin número, Fraccionamiento San Jemo 4to Sector, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² y en la cual presenta dos testigos siendo los [REDACTED] ⁴
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Israel Juan Reyes Gutiérrez** con número [REDACTED] ⁵ (Representante Legal de "INMOBILIARIA IR S.A. DE C.V. (Propietario)).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Marlene Ivonne Escobedo Muñoz** con número [REDACTED] ⁵ (Gestor).



OFICIO NÚMERO: SDU/04515/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000304-24-03

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción VII, Artículo 156 BIS I, fracciones IV, V y Artículo 160 BIS, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta juegos de planos oficiales (1-uno de 1-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (2 Locales Comerciales tipo Tienda de Especialidades) el cual contiene localización del inmueble ubicado en la Avenida Anillo Periférico sin número, Fraccionamiento San Jemo 4to Sector, del Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000035778 de fecha 17-dieciséis días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo al cual se le asignó el expediente administrativo L-USDS-000304-24-03.
- 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 que cumple 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, IV, artículo 156 BIS I, fracciones II Y X y artículo 160 BIS, fracción V, IX, XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (2 Locales tipo Tienda de Especialidades) para el predio ubicado en la Avenida Anillo Periférico sin número, Fraccionamiento San Jemo 4to Sector, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta 03-tres juegos de planos (1-uno de 1-uno) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (2 Locales tipo Tienda de Especialidades), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos 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.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, Artículo 164, fracción I y V, artículo 156 BIS I, fracciones I, II y artículo 160 BIS, fracciones I, V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311 de la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento, también por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

- El requerimiento de Estudio de Movilidad, no aplica debido a que el requerimiento es menor a 50-cincuenta cajones de estacionamiento, además se encuentra dentro del Fraccionamiento San Jemo 4to Sector el cual se anexa al expediente con sello del Gobierno del Estado de Nuevo León por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación con número de Oficio 617/85 y número de Expediente 2122/84 con fecha del 25-veinticinco de abril del año 1985-mil novecientos ochenta y cinco.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción IV y artículo 160 BIS, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio LINEA-351334 con fecha de pago a 26-veintiseis días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto del 1-primero al 6-sexto Bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro de Predial para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales mediante dictamen LTA-209/24 mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio GDV-006/2025 de fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, y la Ficha Ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido a los 16-dieciseis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro para el predio ubicado en la Avenida Anillo Periférico sin número. Fraccionamiento San Jemo 4to Sector, del Municipio de Monterrey, Nuevo León con el expediente catastral [REDACTED] 2 para el giro de Comercio (2 Locales tipo Tienda de Especialidades).

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 164, fracción VIII, artículo 156 BIS I, fracción VII, artículo 160 BIS fracción IV, 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 presenta riesgo Geológico e Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 160 BIS, fracciones XIV y XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



OFICIO NÚMERO: SDU/04515/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000304-24-03

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, con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 BIS, 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, con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 BIS, fracción XVI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad de Usos de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **artículos 164, 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:

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

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

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

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

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

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

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

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

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

- No presenta antecedente alguno.

III. Croquis de ubicación del predio; y,

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

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

- Presenta 11-once fotografías del predio (11-once fotografías exteriores, el predio se encuentra baldío).

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 en la dirección de la [REDACTED] expedido por la Comisión Federal de Electricidad del periodo de facturación de 12-doce de julio hasta el 11-once de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro.

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 USB.

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

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

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

El solicitante establece en solicitud en el apartado de domicilio para oír y recibir notificaciones.

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



OFICIO NÚMERO: SDU/04515/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000304-24-03

colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **RESULTANDO** y requerida a su vez en las fracciones I y II, fracciones a), b), c), d), e), 2(IX) y (XI) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 156 BIS I, fracción VIII, IX y XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

El solicitante manifiesta en solicitud la dirección donde desea se le notifique.

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **RESULTANDO**, Fracción I, y requerida a su vez en las fracciones I y II, III, fracciones a), b), c), d), e), f), g), h), i) y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Apartado 2, inciso A) fracciones I, IV, V, VII, VIII, IX, X, del artículo 164, Apartado 2, inciso B) fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, IX y X, ARTÍCULO 156 Bis I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



OFICIO NÚMERO: SDU/04515/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000304-24-03

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

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este artículo.

Por lo que se da cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

- El giro solicitado se encuentra como **CONDICIONADO** por ubicarse en una zona como **CBI-CORREDOR BAJO IMPACTO** por el Plan de Desarrollo Urbano por lo que no se analiza el requerimiento de la predominancia de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 último párrafo del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

- Presenta 03-tres juegos de planos (1 uno de 1-uno) del proyecto correspondientes al trámite de **factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Comercio (2 Locales tipo Tienda de Especialidades)** firmado por Israel Juan Reyes Gutiérrez apoderado legal de "INMOBILIARIA IR, S.A. DE C.V. el cual solicita para el predio ubicado en la Avenida Anillo Periférico sin número, Fraccionamiento San Jemo 4to Sector del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Signado también por el Director Responsable de Obra, el Arquitecto [REDACTED] con cédula profesional 2147388 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha a los 15-quinze días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro.

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

- Presenta carta de responsabilidad en original signado por el Arquitecto [REDACTED] con número de cédula profesional 2147388, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Comercio (2 Locales tipo Tienda de Especialidades)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Anillo Periférico sin número, Fraccionamiento San Jemo 4to Sector, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentando USB.

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

El solicitante manifiesta en solicitud el domicilio para oír y recibir notificaciones.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta Alineamiento Vial con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000358/24** de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veintidós, en el cual se señala: para la Avenida Anillo periférico y Avenida San Jemo NO se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio y deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar ochavo de acuerdo a escrituras.
- Presenta copia de plano del Fraccionamiento San Jemo 4to Sector con sello del Gobierno del Estado de Nuevo León por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planeación con número de Oficio 617/85 y número de Expediente 2122/84 con fecha del 25-veinticinco de abril del año 1985-mil novecientos ochenta y cinco.
- Presenta escrito con fecha del día 11-once de febrero del año 2025-dos mil veinticinco en la cual se menciona que para el giro solicitado Tiendas de Especialidades no se utilizara el 2.2.20 Viveros para el predio con expediente catastral [REDACTED] 2 firmado por el apoderado de INMOBILIARIA IR S.A. DE C.V. el C. Israel Juan Reyes Gutiérrez.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos b) y c), 148 fracción I y II, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) al e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, incisos a) y b), 12 fracción II y III, 14 fracción II y III, 15 fracciones I y II, 36, 39, 45 BIS 47, 48, 49, 73, 81, 139, 156, 156 BIS I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, 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.

SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 2 le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** dando frente a la Avenida Anillo Periférico, Clasificada como **CBI-CORREDOR BAJO IMPACTO** en el cual el uso solicitado para **2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES** los giros siguientes: 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; 2.2.6 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; 2.2.16 Ópticas; 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas; 2.2.19 Venta de agua purificada se consideran como **PERMITIDOS** y para los giros siguientes 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos; 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros; se consideran **CONDICIONADOS**.

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



OFICIO NÚMERO: SDU/04515/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000304-24-03

del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".

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

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

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

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

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

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

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

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Técnicos Ambientales bajo Oficio N° **GDV/006/2025** de fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **PRT/112/2024** de fecha 20-veinte días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta **Dictamen de Lineamientos de Seguridad** de parte de la Dirección de Protección Civil Monterrey, mediante oficio No. **SSPCDPC/D/3870/24**, Expediente No. **PC/951/21/24**, Tarjeta Folio No. **979/24**, de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el uso de locales comerciales tipo tienda de especialidades, del predio ubicado en la Calle Anillo Periférico sin número, Colonia San Jemo 4to Sector, expediente catastral [REDACTED] 2

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

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo a **Verificación Ocular** realizada por Arquitecto Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516 en fecha 06 de noviembre del 2024, se hace constar que:

- "Actualmente el predio no cuenta con algún uso de suelo en específico, se encuentra baldío y delimitado con malla ciclónica, observando a nivel de banquetta un poste de cableado eléctrico y en el mismo aún no se realizan trabajos de construcción referente al proyecto presentado."
- "En el plano arquitectónico tienen proyectado área ajardinada, más sin embargo en el predio aún no existe algo como tal, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución."
- "El plano tiene proyectados cajones de estacionamiento descubierto, los cuales todavía no hay construcción del mismo, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución."
- "Se anexa microzonificación de uso de suelo de los lotes colindantes."
- "Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno."

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

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] 2 le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:



ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO
(frente a la Avenida Anillo Periférico)

Superficie a Dictaminar :	235.50 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	188.40	0.58	135.74	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	588.75	0.58	135.74	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	47.10	0.42	99.76	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	23.55	0.10	23.55	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	8-ocho NIVELES		1-un NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.50 METROS		SI cumple

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción de suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

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

" ...Los corredores urbanos son elementos que articulan las distintas zonas urbanas que componen el territorio municipal, se clasifican según el impacto urbano de las actividades que son capaces de albergar, dicho impacto será evaluado en términos viales, ambientales y de superficie demandada. En estas zonas se permitirán los usos del suelo habitacionales, comerciales y de servicio, que señala la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos, así como la mezcla de estos usos, lo que significa que en un mismo inmueble o edificación podrán coexistir diversos usos del suelo compatibles y complementarios.

Los usos del suelo indicados sobre los corredores urbanos son de carácter indicativo, solo aquellos predios que cuenten con frente al corredor adquirirán el uso comercial señalado, quedando prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales."

Corredor de Bajo Impacto (CBI): Se establecen sobre vialidades locales o subcolectoras que conviven estrechamente con zonas habitacionales. En estos predominan y se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional, tal como lo establece la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la densidad y lineamientos establecidos en el presente Plan.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el **artículo 314.-** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, *"Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano."*

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

QUINTO. CUADRO DE AREAS

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-000304-24-03**, presenta el siguiente cuadro general de áreas.

Área	M2 Totales	Distribución de áreas
Planta baja	135.74	Estacionamiento descubierto (2 cajones estándar y 1 de discapacitados), local 01 (almacén, sink y 02-dos ½ baños), local 2, (almacén, sink y 02-dos ½ baños) y área ajardinada.
Total	135.74 M²	Comercio (2 Locales Tipo Tienda de Especialidades)

SEXTO. ESTACIONAMIENTO.

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

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
/ 2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES Giros especificados (Excepto viveros)	25	M2	61.25 M2	3 CAJONES	03-cajones (1-un cajón para discapacitado y 2-dos cajones estándar)	CUMPLE*
REQUIERE UN TOTAL	3 CAJONES					

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

SÉPTIMO. 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*



OFICIO NÚMERO: SDU/04515/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000304-24-03

futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

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

- Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente **L-USDS-000304-24-03**, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número **PT-ALVI-000358-24** en fecha 27-veintisiete de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Avenida Anillo Periférico sin número, Fraccionamiento San Jemo, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral **2** en la cual señala para la Avenida Anillo Periférico y Avenida San Jemo deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar ochavo de acuerdo a escrituras. Nota: NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I, II, III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 19, 156 BIS I, 160 BIS., y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (2 LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES)** respecto del inmueble ubicado en la **CALLE ANILLO PERIFÉRICO S/N, FRACCIONAMIENTO SAN JEMO 4TO SECTOR, JURISDICCIÓN EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de **235.50** metros cuadrados.

SEGUNDO. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** dando frente a la Avenida Anillo Periférico, Clasificada como **CBI-CORREDOR BAJO IMPACTO** en el cual el uso solicitado para **2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES** los giros siguientes: 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; 2.2.6 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; 2.2.16 Ópticas; 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas; 2.2.19 Venta de agua purificada se consideran como **PERMITIDOS** y para los giros siguientes 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos; 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros; se consideran **CONDICIONADOS**.

OPINIONES TÉCNICAS.

- a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:
- Oficio No. GDV/006/2025, dentro del dictamen LTA-209/24, de fecha 09-nueve días del mes de enero del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia**

Ambiental, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (2 Locales Comerciales Tipo Tienda de Especialidades) del expediente administrativo L-USDS-000304-24-03 de un predio ubicado en la Avenida Anillo Periférico sin número. Fraccionamiento San Jemo, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT—1994).
2. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del Reglamento de RPA e IUM).
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 (fracción I del artículo 79 del RPA e IUM).
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).
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 (artículo 66 del RPA e IUM).
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 trampa de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).
9. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
11. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública (artículo 77 del RPA e IUM).
12. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-469-24 el cual se encuentra en dictamen en nuestro departamento.
13. En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido de 1.20m de altura por cada 100-cien m2 de área ajardinada, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento.
14. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 o 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 contar con previa autorización de la Secretaria 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 PRT/112/2024, de fecha a los 20-veinte días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaria, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante



**OFICIO NÚMERO: SDU/04515/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000304-24-03**

el cual se señaló lo siguiente:

ANTECEDENTES

▪ Alineamiento vial con expediente administrativo PT-ALVI-000358-24 con resolución el día 27 de mayo del 2024, mediante el cual se le indico lo siguiente:

- Para la Avenida San Jemo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Para la Avenida Anillo Periférico deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo de acuerdo a lo indicado en las escrituras del predio.

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

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que 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 la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la matriz de compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir puertas.
- Se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM- 034-SCT2-2003 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 a la entrada accesible;
- II. El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80m por 5.00m de longitud;
- III. Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20m y 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 1.00m 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 en área libre de paso.

▪ De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Anillo Periférico, los cajones colindantes a esta vialidad deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro desde el límite de propiedad (o alineamiento vial) hacia el interior del predio.

17/21

18416

ORIGINAL DE USO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

- 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.

- 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 y construcción.

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

- El acceso vehicular (entrada y salida) 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 y al estacionamiento que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

- El acceso vehicular deberá ser exclusivamente por avenida Anillo Periférico conforme a lo indicado en el artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de la banqueta colindante al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociada al tránsito que generará el desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

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

- El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos de los señalamientos deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en caso necesario solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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

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

Envoltente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción



- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (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, lava vajillas 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

DICTÁMEN EXTERNO.

Protección Civil de Monterrey

- Presenta copia de Dictamen de lineamientos de seguridad expedido por la dirección de Protección Civil de Monterrey, de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro con Oficio No. SSPCDPC/D/3870/24, Expediente No. PC/951/21/24, Tarjeta Folio No. 979/24, para el uso de locales comerciales tipo tienda de especialidades en el predio ubicado en la Avenida Anillo Periférico sin número, Fraccionamiento San Jemo 4to Sector, del Municipio de Monterrey, Nuevo León y con expediente catastral [REDACTED] 2

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respuestas, 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.

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

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



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO NÚMERO: SDU/04515/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000304-24-03

solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

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

NOVENO. 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.

DECIMO. Expídase la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (2 Locales Comerciales Tipo Tienda de Especialidades)** solicitada, 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 Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

F.G.M.

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA
UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OCRA/MACS/JMVR/DMGM

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Martina Ivonne Escobedo Muñoz en su carácter de apoderada siendo las 2:13 horas del día 18 del mes de Diciembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

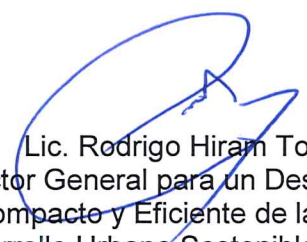
NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 242614

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Martina Ivonne Escobedo Muñoz
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000304-24-03
	Fecha de Clasificación	09 de enero de 2026
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de Inscripción, 4.Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector).
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.