



INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA FARMACIA GUADALAJARA S.A. DE C.V.
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**

1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDS-000134-23-03, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDS-000134-23-03**, formado con motivo de la solicitud presentada el 07-siete de julio de 2023-dos mil veintitrés, por el C. Representante Legal de la persona Moral denominada FARMACIA GUADALAJARA S.A. DE C.V; arrendatario del inmueble ubicado en: Avenida E. Rangel Meléndez sin número, Colonia Croc, en Monterrey Nuevo León, conformado de una superficie de 556.13 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. **2** solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (FARMACIA Y TIENDA DE CONVENIENCIA)**, 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. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

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

- Presenta solicitud oficial en original firmada por el C. Carlos Corral Herrera como Apoderado Legal de la sociedad denominada FARMACIA GUADALAJARA S.A. DE C.V; en su carácter de Titular del predio ubicado en Avenida E. Rangel Meléndez, Sin Número, Colonia Croc en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **2** a través del cual solicita factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Comercio (Farmacia y Tienda de Conveniencia).

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

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 65,265-sesenta y cinco mil doscientos sesenta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 27-veintisiete días del mes de abril del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado; referente al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble con Reserva de Dominio**, indicándose fecha a liquidar el precio convenido al día 27-veintisiete días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, respecto al inmueble identificado con el expediente catastral **2** y figurando el señor **3** como "la parte compradora". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 65,263-sesenta y cinco mil doscientos sesenta y tres**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 27-veintisiete días del mes de abril del año 2021-dos mil veintiuno; pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado; referente al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**, respecto al inmueble identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 figurando el señor [REDACTED] 3 como "la parte compradora". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED] 4
- 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 recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, Factibilidad y Lineamiento, por la cantidad de \$4,066.60 (cuatro mil sesenta y seis 60/100 M.N.), con número de recibo, folio 3170000030780 de fecha de pagado al 10-diez días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000134-23-03 al expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

- Presenta copia simple de **Contrato de Arrendamiento** Notariado en fecha 01-primer día del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, celebrado por una parte entre el C. [REDACTED] 3 como "el Arrendador" y por otra parte la sociedad mercantil denominada "FARMACIA DE GUADALAJARA, S.A. DE C.V." representada por el Licenciado Víctor Raúl Casillas Zamora como "el Arrendatario"; en el cual se concede el uso o goce de 02-dos inmuebles: lote 14 y lote 15, de la manzana número 51, de la Colonia Croc, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; la duración del arrendamiento será de 20-veinte años y empezará a surtir sus efectos el día 01-primer día del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno y terminando el día 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2041-dos mil cuarenta y uno.
- Presenta copia simple de **Acta de Asamblea General número 21,214-veintiún mil doscientos catorce**, en la Ciudad de Tlaquepaque, Jalisco, de fecha a los 16-dieciséis días del mes de diciembre del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Samuel Fernández Ávila Notario Público número 15-quinque; mediante la cual se indica en sus Antecedentes la Constitución y sus modificaciones de la **Sociedad Mercantil denominada "FARMACIA GUADALAJARA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o sus abreviaturas, S.A. DE C.V. Inscrita ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco con folio mercantil electrónico Número [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 36,524-treinta y seis mil quinientos veinticuatro** en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco de fecha 29-veintinueve días del mes de julio del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Samuel Fernández Ávila, Notario Público Número 15-quinque de Tlaquepaque, Jalisco y Zona Conurbada de Guadalajara, Jalisco; cual contiene un Otorgamiento de Poder para Actos de Administración, entre otros, a favor del señor **Carlos Corral Herrera**. La cual quedo inscrita ante Registro Público de Comercio, de Guadalajara, Jalisco, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 54,045-cincuenta y cuatro mil cuarenta y cinco** en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco de fecha 11-once días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Samuel Fernández Ávila, Notario Público Número 15-quinque de Tlaquepaque, Jalisco y Zona Conurbada de Guadalajara, Jalisco; cual contiene un Poder General Judicial para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración, entre otros, a favor del Licenciado Víctor Raúl Casillas Zamora. La cual quedo inscrita ante Registro Público de Comercio, de Guadalajara, Jalisco, bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] 4



OFICIO. No. SDU/00939/2025
EXP. ADM: L-USDS-000134-23-03

- Presenta Carta Poder Simple en original de fecha 26-veintiseis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante la cual el C. Carlos Corral Herrera, representante legal de la sociedad denominada FARMACIA GUADALAJARA, S.A. DE C.V., en su carácter de titular del predio ubicado en Avenida E. Rangel Meléndez, Sin Número, Colonia Cróc en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con el número catastral **2** mediante el cual otorga poder a favor del C. José Francisco Camacho Castillo para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y licencia de Uso de Suelo para Comercio (Farmacia y Tienda de Conveniencia); nombrando como Testigos a los C.C. **3**
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. **3** expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación **5** (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Víctor Raúl Casillas Zamora expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación **5** (Apoderado Legal de la sociedad denominada FARMACIA GUADALAJARA, S.A. DE C.V.).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Carlos Corral Herrera expedida por el Instituto Federal Electoral con número de identificación **5** (Apoderado Legal de la sociedad denominada FARMACIA GUADALAJARA, S.A. DE C.V.).
- Presenta copia simple de Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos a nombre del C. José Francisco Camacho Castillo con número de pasaporte **6** (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. **3** expedida por el Instituto Federal Electoral con número de identificación **5** (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. **3** expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación **5** (Testigo).

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

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

- Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos (1 de 2 y 2 de 2) del inmueble ubicado en Avenida E. Rangel Meléndez, Sin Número, Colonia Cróc en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Con lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para COMERCIO (Farmacia y Tienda de Conveniencia), ubicado en Avenida E. Rangel Meléndez, Sin Número, Colonia Croc en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **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 y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Farmacia y Tienda de Conveniencia)** los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis; fracción I y V y artículo 164, fracción I y III 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 cumplimentado. Además, deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas la Licencia solicitadas.
- En cuanto al Estudio de Movilidad, este requisito cabe señalar que no aplica, toda vez que el proyecto arquitectónico presentado, no tiene un requerimiento mayor a 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

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

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 Reporte de Estado de Cuenta de fecha de impresión 09-nueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; por concepto del Impuesto Predial del primero al sexto bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro; el cual contiene recibo 405A-2213 de fecha 29-veintinueve días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en en Avenida Enrique Rangel, Colonia Croc del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**
- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamiento Técnicos Ambientales mediante dictamen LTA-125/23 emitido por la Dirección de Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV-1561/23 de fecha 21-veintin días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, y la ficha ambiental debidamente sellada por la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha de recibido a 07-siete días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para los predios ubicados en Avenida Enrique Rangel Meléndez, Sin Número, Colonia Croc en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con los expedientes catastrales números **2** para los giros de Farmacia, Tienda de Conveniencia y Servicios Financieros.

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

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.



OFICIO. No. SDU/00939/2025
EXP. ADM: L-USDS-000134-23-03

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

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

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

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

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.
- V. Presentar plano de localización del predio.
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

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

VI).- 4 fotografías exteriores del predio.

- Presenta 08-ochó fotografías del predio (04-cuatro fotografías del interior y 04-cuatro fotografías del exterior) impresas a blanco y negro, dando por cumplimiento a el artículo 160 Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

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

Lo 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, por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Otros Documentos

- Presenta copia simple de recibo de facturación expedido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V; del mes de facturación agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, con domicilio en Calle Ignacio Zaragoza Sur, Número 1000, int. 402, Zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.
- Presenta copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV No. 000015/22 de fecha 20-veinte días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto al predio ubicado en Avenida E. Rangel Meléndez, Sin Número, Colonia Croc en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio; deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Avenida Enrique Rangel Meléndez.
- Presenta copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV No. 000386/21 de fecha 20-veinte días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto al predio ubicado en Avenida E. Rangel Meléndez, Sin Número, Colonia Croc en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que SI se prevé la modificación de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio; deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Avenida Enrique Rangel Meléndez y Calle Rafael Arroyo; además deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.
- Allega cd con el proyecto en digital.

Antecedentes

- Presenta copia simple de Instructivo y plano con número de Oficio 22518/SEDUSO/2023 dentro del expediente administrativo S-010/2023, de fecha 28-veintiocho días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, donde se Aprueba la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 250.00 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 306.13 metros cuadrados, para formar un LOTE FUSIONADO con superficie de 551.65 metros cuadrados, más un ochavo de 4.48 metros cuadrados, resultando una superficie total de 556.13 metros cuadrados, colindante a la Avenida Diputado Enrique Rangel Meléndez y a la calle Ing. Rafael Arroyo, Colonia Croc en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo número 123/329,999/24-ciento veintitrés diagonal trescientos veintinueve mil novecientos noventa y nueve diagonal veinticuatro, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene Fusión de los predios identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] resultando un lote con una superficie total de 556.13 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

Dictámenes Externos

a) Protección Civil

- Mediante oficio DPCSSPC/D/569/22, bajo Expediente No. PC/093/21/24, Tarjeta Folio No. 109/22 de fecha 21-veintin días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Farmacia, Tienda de Conveniencia y Servicios Financieros, en materia de Protección Civil de Monterrey, dando un total por construir de 449.94 M2, repartidos en una planta baja y primer nivel, del predio ubicado en la Avenida E. Rangel Meléndez, Sin Número en el Municipio de Monterrey, identificado con el expediente [REDACTED]



OFICIO. No. SDU/00939/2025-
EXP. ADM: L-USDS-000134-23-03

catastral **2** realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; 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; 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; 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, 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. ANÁLISIS TÉCNICO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2**, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ochos días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABÉ** dando frente a la Avenida E. Rangel Meléndez clasificada como **CM1-CORREDOR-MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO, (2.2.8 FARMACIA Y 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA)**, se consideran como **PERMITIDOS**.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, 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. En fecha, 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, el Arq. Aarón I. Herrera Cabral, con número de gafete 212516, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en Avenida E. Rangel Meléndez. Sin Número, Colonia Croc en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto número 1.- "Al momento de la visita se observó que la construcción se encuentra fusionado en 2 lotes, el 014 y 015 los cuales si corresponden con lo proyectado. El predio actualmente se encuentra en lote baldío con escombros arrojados por personas ajenas del mismo, se aprecia arbolados en diferentes puntos de los lotes, cuenta con un firme de concreto existente por arriba del nivel natural de terreno en el lado sur del predio y se observa un poste de cableado eléctrico en el área de acceso donde se proponen los cajones de estacionamiento según planta arquitectónica baja del proyecto, en el inmueble no se da uso alguno, y en el mismo no se aprecia que realicen trabajos de construcción, demolición o remodelación."

Punto número 2.- "Todavía no existe alguna construcción en el predio solicitado, está el lote baldío, los terrenos solicitados corresponden a los lotes 014 y 015".

Punto número 3.- "El plano tiene proyectado 9 cajones de estacionamiento descubiertos, 7 de 5.00 x 2.70, 1 de 5.00 x 3.80 (discapacitados), 1 de 5.00 x 3.50 (cajón para carga y descarga) los cuales todavía no hay construcción de los mismos ni delimitados en el predio, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución".

Punto número 4.- "Se anexa microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes".

Punto número 5.- "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.

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

Superficie a dictaminar: 556.13 m ²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	417.10	0.52	287.74	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	1,946.45	0.81	449.75	cumple
Área Libre	0.25	139.03	0.48	268.39	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	83.42	0.15	84.03	cumple
N° de Niveles Máximo	10 niveles		2 Niveles		cumple
Altura máxima de cada nivel	4.00 metros		*4.80 y 8.05 metros		*cumple



OFICIO. No. SDU/00939/2025
EXP. ADM: L-USDS-000134-23-03

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

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

QUINTO. ALTURAS

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

*Al respecto, se emitió opinión técnica por medio del Oficio PRT/030/2024 bajo el expediente administrativo L-USDS-000134-23-03, de fecha 20-veinte días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, donde solicita la variación de la altura de 4.00-cuatro metros a 4.80-cuatro punto ochenta metros en área de ventas, farmacia, área de empleados, distribuidor y de 8.05-ochos punto cinco metros en área de ventas (doble altura); emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, señalando lo siguiente: "Por los motivos y razonamiento expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel, con una variación de 4.00 cuatro metros a 4.80-cuatro punto ochenta y 8.05-ochos punto cinco metros, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado como Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Farmacia y Tienda de Conveniencia), en el inmueble ubicado en la calle E. Rangel Meléndez, Sin Número, Colonia Croc en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; con número de expediente catastral **2** bajo el expediente administrativo L-USDS-000134-23-03".

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS.

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000134-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	Total	Distribución de áreas
Planta baja	225.64	Estacionamiento Descubierto (04-cajones estándar, 01-cajón para bicicletas, 01-cajón para discapacitados), área de ventas, área de farmacia, áreas de oficinas.

		cámara de refrigeración, área de empleados, distribuidor, escalera y área de jardín.
Primer Nivel	224.11	Escaleras, 02-medios baños, área de oficina, área de lockers y área descubierta para equipos en azotea.
Total	449.75	COMERCIO, 2.2.8 FARMACIA Y 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA

SEPTIMO. ESTACIONAMIENTO.

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

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
2.2.8 Farmacia	35.00	M2	29.59 m²	01	06-CAJONES(04-cajones estándar, 01-cajón para bicicletas y 01-cajón para discapacitados)	*CUMPLE
2.3.4 Tienda de Conveniencia	25.00	M2	52.04 m²	01		
3.9.4 Oficina Administrativa	45.00	M2	58.16 m²	01		
REQUIERE UN TOTAL	03-TRES CAJONES					

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

Deberá dar cumplimiento al artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León: "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....".

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

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



OFICIO. No. SDU/00939/2025
EXP. ADM: L-USDS-000134-23-03

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.

- Presenta copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV No. 000015/22 de fecha 20-veinte días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto al predio ubicado en Avenida E. Rangel Meléndez, Sin Número, Colonia Croc en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; identificado con el número de expediente catastral **2** en el cual se indica que **NO** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio; deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Avenida Enrique Rangel Meléndez.
- Presenta copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV No. 000386/21 de fecha 20-veinte días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto al predio ubicado en Avenida E. Rangel Meléndez, Sin Número, Colonia Croc en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; identificado con el número de expediente catastral **2** en el cual se indica que **SI** se prevé la modificación de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio; deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Avenida Enrique Rangel Meléndez y Calle Rafael Arroyo; además deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

NOVENO. OPINIONES TÉCNICAS.

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

- Oficio No. DGDV-1561/23, de fecha 21-veintitún días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental** dentro del dictamen LTA-125/23, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Farmacia, Tienda de Conveniencia) del expediente administrativo L-USDS-000134-23-03 de un predio ubicado en la Avenida Enrique Rangel Meléndez, Sin Número, Colonia Croc, de esta ciudad, identificado con el expediente catastral **2** mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994).
2. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
8. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que puedan ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
9. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

11. Cuenta con ingreso de desmonte con expediente PDE-851-21 el cual está pendiente la reposición al vivero municipal de 2 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco.

12. En el espacio destinado a área verde, deberá contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m² de área jardinada, además, deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento.

13. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 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 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

• Oficio número DPT/V/162/2023, de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado en el dictamen, y **que en lo siguiente se transcribe:**

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la Calle Enrique Rangel Meléndez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la Calle Rafael Arroyo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo).

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

3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

4) 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 deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

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

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

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

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

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



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

5) Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, 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.

6) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

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

7) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar 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.

8) 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.

9) 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 Enrique Rangel Meléndez, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metros medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

10) Los accesos vehiculares 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 ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

11) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.

12) De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

13) 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. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

14) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

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

El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en caso de ser 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:

Estrategias de diseño pasivo:

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



OFICIO. No. SDU/00939/2025
EXP. ADM: L-USDS-000134-23-03

- 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

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 la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (FARMACIA Y TIENDA DE CONVENIENCIA), respecto del inmueble ubicado en Avenida E. Rangel Meléndez Sin Número, Colonia Croc, en Monterrey Nuevo León, conformado de una superficie de 556.13 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] 2**

SEGUNDO. Esta Resolución **NO** autoriza el uso, la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias de Uso de Suelo, El 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;

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, 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.

QUINTO. 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 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

06107

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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.

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. Expídase la presente autorización, 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.



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

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

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

SCS/OCRA/MLA/ALGL/FAGR

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Carlos Corral Herrera en su carácter de apoderado siendo las 11:54 horas del día 28 del mes de Noviembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Treviño Aguilar

FIRMA [Firma]

No. DEGAFFETE 214125

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Carlos Corral Herrera

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN INE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000134-23-03
	Fecha de Clasificación	02 de abril de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 04-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Pasaporte, 7. 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.	