



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000316-24-03
OFICIO: SDU/01790/2025

INSTRUCTIVO

A LA C. MARÍA DE JESÚS FERNÁNDEZ MONTES.

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.

En el expediente administrativo L-USDS-000316-24-03, se ha dictado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, un acuerdo que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintiún días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco.-----
---VISTO. el expediente administrativo L-USDS-000316-24-03, formado con motivo de la solicitud el día 24-veinticuatro de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, por la C. MARÍA DE JESÚS FERNÁNDEZ MONTES en su carácter de PROPIETARIO del inmueble ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] conformado de una superficie de 750.00 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (RESTAURANTE)**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, de la citada Ley; artículos 156 BIS I, y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo que el solicitante allegó 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 Servicio (Restaurante), ubicado en la [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

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 22,418-veintidos mil cuatrocientos dieciocho de fecha 19-diecinove días del mes de marzo del año 1980-mil novecientos ochenta, pasada ante la fe del Licenciado José G. Guzmán Martínez, Notario Público

Titular de la Notaria Pública número 28-veintiocho con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, referente al **CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLE** en el cual funge como compradores **Abel Cepeda Cepeda y María de Jesús Fernández de Cepeda** del inmueble bajo el expediente catastral [REDACTED] la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número [REDACTED]

• Presenta Acta Fuera de Protocolo No. **028/21,002/2017** de fecha 19-diecinueve de diciembre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, Notario Público Número 28-veintiocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, la cual contiene el **inventario y avalúo de los bienes que constituyen la masa hereditaria de la Sucesión Testamentaria** del señor [REDACTED] donde se menciona que se le adjudico el inmueble a la Sra. María de Jesús Fernández de Cepeda, en la vigésima segunda partida, el 50% del [REDACTED] con superficie de terreno de 750.00 mZ, la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

• Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo 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 pago de derechos municipales con número de folio 3170000035821 de fecha 24-veinticuatro 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 para el expediente catastral [REDACTED] bajo el expediente administrativo L-USDS-000316-24-03.

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.

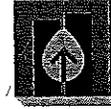
I, II y III Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

• Presenta copia simple notariada, ratificada y menciona Acta Fuera de Protocolo No. **108/27,002/22**, del **Contrato de Arrendamiento** celebrado el 21-veintiun días del mes de enero del 2022- dos mil veintidós, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; el cual celebran por una parte la **C. María de Jesús Fernández Montes**, como "**el Arrendador**" y la Sociedad Mercantil **DESARROLLOS THMX, S.A.P.I DE C.V.**, representada por el **C. Juan José Gutiérrez Chapa** como "**el Arrendatario**"; respecto al lote de terreno, siendo el siguiente: [REDACTED] con una superficie de 750.00 metros cuadrados, ubicación [REDACTED]

[REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] con una vigencia de 3-tres años; dicha vigencia a partir del 21-veintiun días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós al 20-veinte días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco. Tras la terminación de la vigencia inicial, el Contrato se prorrogará automáticamente por 6 (seis) prorrogas de 3(tres) años cada una de (las "prórrogas") una tras otra, obligatorias únicamente para el Arrendador, siempre y cuando las Partes estén cumplimiento de las obligaciones que les corresponden en este Contrato.

• Presenta copia simple de la Escritura Pública Número **13,495**-trece mil cuatrocientos noventa y cinco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 10-diez días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaria Pública 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene la **constitución de una sociedad** denominada "**DESARROLLOS THMX**" **SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** y el nombramiento del señor Juan José Gutiérrez Chapa con Poder para Actos de Administración. Registrada ante el Registro Público de Comercio, con boleta de inscripción bajo Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] de fecha 11-once días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho.

Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante la **C. María de Jesús Fernández Montes** y la **C. [REDACTED]** como apoderada para que realice los tramites en la Secretaría



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000316-24-03
OFICIO: SDU/01790/2025

de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones (antes Paseo de la Victoria) sin número, Colonia Cumbres, Segundo Sector, Sección C del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] y en la cual presenta dos testigos siendo los C.C. [REDACTED] 3

• Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 24-veinticuatro días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. Juan José Gutiérrez Chapa y la [REDACTED] 3 como apoderada para que realice los tramites en la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones (antes Paseo de la Victoria) sin número, Colonia Cumbres, Segundo Sector, Sección C del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) [REDACTED] Y en la cual presenta dos testigos siendo los C.C. [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. María de Jesús Fernández Montes con número [REDACTED] 5 (Propietaria).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Juan José Gutiérrez Chapa con número [REDACTED] 5 (Representante Legal de "DESARROLLOS THMX S.A.P.I. de C.V" (Arrendatario);
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 [REDACTED] con número [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] 3 [REDACTED] on número [REDACTED] 5 (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 3 [REDACTED] on 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 del Suelo 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 juego de planos (1-uno de 3-tres al 3-tres de 3-tres) 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 Servicios (Restaurante), 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.
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000035821 de fecha 24-veinticuatro 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 para el expediente catastral [REDACTED] 2 bajo el expediente administrativo L-USDS-000316-24-03.
- 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 del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

• Manifiesta en solicitud y plano del proyecto el uso de suelo para Servicio (Restaurante) para el predio ubicado en la Avenida [REDACTED] 1 Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta juego de planos (1-uno de 3-tres al 3-tres de 3-tres) 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 Servicio (Restaurante), 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 y V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo 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, por lo que debe anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- No se encuentra en el supuesto establecido según lo señalado en la fracción III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Lo que cumple con 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. Artículo 164 fracción IV, artículo 160 BIS, fracción IX y artículo 156 BIS I, fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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 fecha de pago a los 22-veintidos días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto del 1-primero Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco con Folio 459R-29633 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 el dictamen emitido por la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio GDV/183/2024 de fecha 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, y la ficha ambiental debidamente sellada por dicha dirección de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 con el expediente catastral [REDACTED] 2, para el giro de Restaurante.

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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000316-24-03
OFICIO: SDU/01790/2025

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 XVII, 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 **II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS** y requerida a su vez en las fracciones I, II y III, incisos a), (f, d y b), (c, e, e), b, c 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 presentan antecedente para el predio ubicado en la [REDACTED]

III. Croquis de ubicación del predio; y,

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

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

- Presenta 09-nueve fotografías del predio (05-cinco fotografías interiores y 04-cuatro fotografías exteriores).

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] facturado por la empresa Naturgy México del período de consumo de 17-dieciséis de junio hasta el 15-quinze de agosto 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 CD.

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.

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

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

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000316-24-03

OFICIO: SDU/01790/2025

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 II. **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS** y requerida a su vez en las fracciones I y II, fracciones a), b), c), d), y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracción IX y X 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.

7/22

09008

ORIGINAL SE DIO EN MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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:

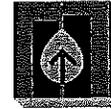
- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada 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 II. **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS** y requerida a su vez en las fracciones I y II, fracciones a), b), c), d), e), f), g), h), i), j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracción I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X y artículo 156 BIS I fracción I, II, III, IV, V, VII, VIII, IX, X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

Con lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000316-24-03
OFICIO: SDU/01790/2025

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

- El giro solicitado es considerado como Permitido por ubicarse en una zona clasificada como CMI-Corredor de Mediano Impacto por el Plan de Desarrollo Urbano por lo que No le aplica.

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

- Presenta 03-tres juegos de planos (1-uno de 3-tres al 3-tres de 3-tres) del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo para Servicio (Restaurante) firmados por el Propietario María de Jesús Fernández Montes el cual solicita para el predio ubicado en la [redacted]

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 Ingeniero [redacted] con cédula profesional 1430815 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha a los 23-veintitres 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 de fecha a los 23-veintitres días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ingeniero [redacted] con número de cédula profesional 1430815, 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, licencia de uso de suelo para Servicio (Restaurante), el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la [redacted], 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 presentado mediante CD.

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.

3. OTROS DOCUMENTOS

- Presenta copia simple de PDE-000407-24 y No. de Oficio 2090/24-DGDV-SEDUSO/en el cual se emitieron Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte de fecha 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro en el cual se determina reponer al municipio de Monterrey la cantidad de 23-veintitres árboles nativos; se anexa factura de fecha 06-seis días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a 23-veintitres árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco, además se anexa carta compromiso emitida por Viveros Tamez de fecha 06-seis días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro y copia simple de pago por Reposición de arbolado de fecha 09-nueve días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al permiso de Desmonte del expediente administrativo PDE-000407-24 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000036112.

9/22

09009



MTY
AQUÍ SE RESUELVE

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, requisitos; lo que debió de verse; 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, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 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, 156 BIS, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160 BIS, 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, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ANALISIS TECNICO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

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

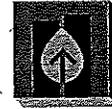
Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la calle Paseo de los Leones, en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** en el cual el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTE**, se consideran como PERMITIDO.

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 Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516 en fecha 06-seis 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 lámina galvanizada en parte del perímetro, observando a nivel de banquetta del predio en el cruce de la calle paseo de montaña y lateral de Av. Paseo de los leones postes de cableado eléctrico y en el mismo aun no realizan trabajos de construcción referente al proyecto presentado"
- "En el plano arquitectónico tiene proyectado área ajardinada. Mas sin embargo en el predio aún no existe algo como tal, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución"
- "El plano tiene proyectado cajones de estacionamiento descubiertos, los cuales todavía no hay construcción del mismo, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución"
- "Se anexa la microzonificación de uso de suelo de los lotes colindantes"
- "Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble"



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 **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (frente a la Avenida Paseo de los Leones)

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	750.00 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	562.50	0.23	179.22	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	2,625.00	0.42	314.74	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	187.50	0.77	570.78	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	112.50	0.16	118.20	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	10-diez NIVELES		2-dos NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		6.70 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.

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, presenta Oficio No. PRT/067/2025, de fecha 27-veintisiete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una OPINIÓN TÉCNICA indicando lo siguiente: "Por los motivos y razonamientos 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 del Área de Almacén con una variación de 4.00 cuatro metros a 6.70-seis metros setenta centímetros altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Restaurante, en el inmueble

ubicado en la Avenida Paseo de los Leones (antes Paseo de la Victoria) sin número, Colonia Cumbres Segundo Sector Sección C, con número de expediente catastral 70) 23-108-011.

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.

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-000316-24-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	Total	Distribución de áreas
Planta baja	179.22	Estacionamiento descubierto para 10-cajones (09- estándar y 01- discapacitados), Drive Thru, área de mesas, mostrador, área cocina (2), oficina, almacén, baño, jardín.
Planta alta	135.52	Área de mesas, almacén, distribuidor, sanitarios hombre y mujer.
Total	314.74 M²	Restaurante

SEPTIMO. ANÁLISIS DE 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		
3.4.5 RESTAURANTE	10	M2	82.85	09-CAJONES	10-DIEZ CAJONES (1-un cajón para discapacitado y 9-nueve cajones estándar)	CUMPLE
REQUIERE UN TOTAL	10-CAJONES					

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..."

Así su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaria 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-000316-24-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-000241-24 en fecha 23-veintitres de abril del 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la [redacted] en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] en la cual señala que para la Avenida [redacted] deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y Respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00mts en la esquina. Nota: Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

NOVENO. OPINIONES TÉCNICAS

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

- Oficio No. GDV/183/2024, de fecha 29-veintinueve días del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaria 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 Servicio (Restaurante) del expediente administrativo L-USDS-000316-24-03 de un predio ubicado en [redacted]

León, identificado con el expediente catastral 70) [redacted] mediante el cual se señaló lo siguiente:

- 1.No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido de fuentes fijas (NOM-052-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 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 (artículo 68 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.
- 8.El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes (artículo 54 del RPA e IUM).
- 9.Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas, canales etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampa de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).
- 10.Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 11.Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.



12. 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).

13. Cuenta con ingreso de permiso de desmonte con expediente PDE-407-24 el cual está pendiente del pago del arbolado y previo a la etapa de Construcción y Edificación deberá reponer 23-veintitres árboles nativos de 3 pulgadas al vivero municipal y el pago de cuotas de salario mínimo correspondiente.

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

15. 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 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

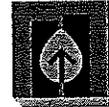
b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio PRT/232/2025, de fecha a los 20-veinte días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es Factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de planos oficiales del proyecto y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad. 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 presenta 7 cajones de estacionamiento con acceso y salida la calle De la Montaña además de una salida vehicular para el autoservicio (drive thru) propuesto. Conforme a lo indicado en el artículo 71 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se presenta un dictamen de Seguridad Vial firmado por el M.I. Ingeniero Alonso Kyle Martínez Garza en el cual tomando en cuenta el bajo impacto a la movilidad que genera este desarrollo (De acuerdo a lo calculado en el dictamen en Seguridad Vial y en el estudio de movilidad), y considerando que de acuerdo a los usos de suelo existentes en la calle De la Montaña frente al Desarrollo (consultorios dentales), el mencionado dictamen considera factible y seguro la propuesta de estacionamiento y salida vehicular propuesto por la calle De la Montaña siempre y cuando se respete el diseño y las recomendaciones propuestas.
- 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 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000316-24-03
OFICIO: SDU/01790/2025

características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

- Se 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.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o arboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en la disposición de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de Desarrollo Urbano o Construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 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 acceso vehicular (entrada y salida) al (drive thru) deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) y el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Se deberá señalar de manera clara el sentido de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento del autoservicio (drive thru).
- Tomando en cuenta las trayectorias vehiculares y las dimensiones del carril de circulación, solo deberá dar servicios a vehículos ligeros, no mayores a los 6.00 metros de longitud.
- De acuerdo al estudio de Movilidad, para evitar filas vehiculares al exterior del predio se deberá garantizar espacio para albergar al menos 8 vehículos al interior del predio entre el límite de propiedad y el área de caja, por lo que se condiciona a respetar el diseño vial propuesto.
- El propietario y los encargados del Desarrollo quedan obligados a no tener vehículos estacionados o detenidos fuera del predio en espera de ser atendidos.

Queda prohibido brindar servicio en/la vía pública.

- 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 ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

c) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada en el expediente administración número L-USDS-000316-24-03, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/230/2025 con fecha del día 03-tres de abril del 2025-dos mil veinticinco y plano de integrado en dicho expediente, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

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

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

3.Dicha propuesta se realizará de acuerdo a las conclusiones presentadas en el estudio de movilidad. El solicitante deberá presentar un proyecto ejecutivo de la intervención de la calle Paseo de la Montaña y del tramo de la lateral de la avenida Paseo de los Leones, colindante al predio, de acuerdo a los lineamientos especificados por esta Dirección General, el cual quedará sujeto a modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona.

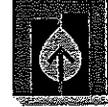
d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada en el expediente administración número L-USDS-000316-24-03, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/234/2025 con fecha del día 03-tres de abril del 2025-dos mil veinticinco y plano de integrado en dicho expediente, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1.La calle Paseo de la Montaña, donde se ubicará la salida del desarrollo, tiene un solo sentido de circulación, del sur-poniente al nororiente, con sentido hacia la av. Paseo de los Leones, lo cual, imposibilita, que los vehículos que salgan del predio, utilicen la vía para el ingreso hacia la colonia Cumbres 2° sector.

2.El predio ubicado en la acera sur oriente, frente al predio donde se desplantará el desarrollo, cuenta de igual manera, con cajones de estacionamiento sobre la calle Paseo de la Montaña, además de que a pesar de que la zona tiene un uso habitacional unifamiliar, solo existen dos casas de habitación con frentes hacia esa calle.

3.Al analizar la generación y distribución de viajes ligados al desarrollo, se concluye, que a pesar de que se estiman que salgan, 93 vehículos del desarrollo, durante la hora máxima demanda, sumando al volumen que transita por la calle Paseo de la Montaña, no representa una aportación tan significativa como para considerar que resultara en una afectación en la operación del cruce de dicha calle con la lateral de la Av. Paseo de los Leones.

4.De modo similar, en el análisis a corto plazo, la intersección más inmediata a ser impactada por la puesta en marcha del desarrollo, refleja que se siguen manteniendo flujos vehiculares estables, con velocidades moderadas y baja densidad, por lo que no se prevén tampoco afectaciones viales significativas.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000316-24-03
OFICIO: SDU/01790/2025

5. Conforme al artículo 71 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, es posible ubicar la salida en la calle local, siempre y cuando no afecten a los residentes de la zona.

DECIMO. DICTÁMEN EXTERNO.

- Mediante del Dictamen de Lineamientos de Seguridad expedido por la **Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, Nuevo León**, de fecha 14-catorce del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco con Oficio No. SSPCM/DPC/D/494/25. Expediente No. PC/188/24/27 y Tarjeta Folio No. 391/2025 para el uso de Restaurante en el predio ubicado en la [REDACTED] el Municipio de Monterrey, Nuevo León y con expediente catastral [REDACTED]

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, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (RESTAURANTE)**, respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED]

MONTERREY, NUEVO LEÓN, conformado de una superficie 750.00 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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 CUMBRES** dando frente a la [REDACTED] en una **Zona Clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**/en el cual el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTE**, se consideran como **PERMITIDO**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con las siguientes lineamientos:

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

- Oficio No. **GDV/183/2024**, de fecha 29-veintinueve días del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Restaurante) del expediente administrativo L-USDS-000316-24-03 de un predio ubicado en [REDACTED] del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] mediante el cual se señalo lo siguiente:

- No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido de fuentes fijas (NOM-052-SEMARNAT-1994).
- En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el inferior 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).
- El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
- 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 (artículo 68 del RPA e IUM).

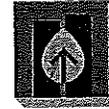
- 5.No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).
- 6.Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
- 7.Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 8.El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes (artículo 54 del RPA e IUM).
- 9.Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampa de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).
- 10.Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 11.Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 12.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).
- 13.Cuenta con ingreso de permiso de desmonte con expediente PDE-407-24 el cual está pendiente del pago del arbolado y previo a la etapa de Construcción y Edificación deberá reponer 23-veintitres árboles nativos de 3 pulgadas al vivero municipal y el pago de cuotas de salario mínimo correspondiente.
- 14.En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-arbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido de 1.20m de altura por cada 100m² de área ajardinada, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento.
- 15.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/232/2025, de fecha a los 20-veinte días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, 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 el cual se señaló lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de planos oficiales del proyecto y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad. 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000316-24-03

OFICIO: SDU/01790/2025

- El proyecto presenta 7 cajones de estacionamiento con acceso y salida la calle De la Montaña además de una salida vehicular para el autoservicio (drive thru) propuesto.
Conforme a lo indicado en el artículo 71 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se presenta un dictamen de Seguridad Vial firmado por el M.I. Ingeniero Alonso Kyle Martínez Garza en el cual tomando en cuenta el bajo impacto a la movilidad que genera este desarrollo (De acuerdo a lo calculado en el dictamen en Seguridad Vial y en el estudio de movilidad), y considerando que de acuerdo a los usos de suelo existentes en la calle De la Montaña frente al Desarrollo (consultorios dentales), el mencionado dictamen considera factible y seguro la propuesta de estacionamiento y salida vehicular propuesto por la calle De la Montaña siempre y cuando se respete el diseño y las recomendaciones propuestas.
- 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 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. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 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.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en la disposición de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de Desarrollo Urbano o Construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 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 acceso vehicular (entrada y salida) al (drive thru) deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) y el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

- Se deberá señalizar de manera clara el sentido de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento del autoservicio (drive thru).
- Tomando en cuenta las trayectorias vehiculares y las dimensiones del carril de circulación, solo deberá dar servicios a vehículos ligeros, no mayores a los 6.00 metros de longitud.
- De acuerdo al estudio de Movilidad, para evitar filas vehiculares al exterior del predio se deberá garantizar espacio para albergar al menos 8 vehículos al interior del predio entre el límite de propiedad y el área de caja, por lo que se condiciona a respetar el diseño vial propuesto.
- El propietario y los encargados del Desarrollo quedan obligados a no tener vehículos estacionados o detenidos fuera del predio en espera de ser atendidos.
Queda prohibido brindar servicio en la vía pública.
- 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 ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

c) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada en el expediente administración número L-USDS-000316-24-03, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/230/2025 con fecha del día 03-tres de abril del 2025-dos mil veinticinco y plano de integrado en dicho expediente, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaria; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

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

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

3.Dicha propuesta se realizará de acuerdo a las conclusiones presentadas en el estudio de movilidad. El solicitante deberá presentar un proyecto ejecutivo de la intervención de la calle Paseo de la Montaña y del tramo de la lateral de la avenida Paseo de los Leones, colindante al predio, de acuerdo a los lineamientos especificados por esta Dirección General, el cual quedará sujeto a modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona.

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada en el expediente administración número L-USDS-000316-24-03, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/234/2025 con fecha del día 03-tres de abril del 2025-dos mil veinticinco y plano de integrado en dicho expediente, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaria; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:



1. La calle Paseo de la Montaña, donde se ubicará la salida del desarrollo, tiene un solo sentido de circulación, del sur-poniente al nororiente, con sentido hacia la [REDACTED] lo cual, imposibilita, que los vehículos que salgan del predio, utilicen la vía para el ingreso hacia la colonia Cumbres 2º sector.

2. El predio ubicado en la acera sur oriente, frente al predio donde se desplantará el desarrollo, cuenta de igual manera, con cajones de estacionamiento sobre la [REDACTED] además de que a pesar de que la zona tiene un uso habitacional unifamiliar, solo existen dos casas de habitación con frentes hacia esa calle.

3. Al analizar la generación y distribución de viajes ligados al desarrollo, se concluye, que a pesar de que se estiman que salgan, 93 vehículos del desarrollo, durante la hora máxima demanda, sumando al volumen que transita por la [REDACTED] 10 representa una aportación tan significativa como para considerar que resultara en una afectación en la operación del cruce de dicha calle con la lateral de la [REDACTED]

4. De modo similar, en el análisis a corto plazo, la intersección más inmediata a ser impactada por la puesta en marcha del desarrollo, refleja que se siguen manteniendo flujos vehiculares estables, con velocidades moderadas y baja densidad, por lo que no se prevén tampoco afectaciones viales significativas.

5. Conforme al artículo 71 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, es posible ubicar la salida en la calle local, siempre y cuando no afecten a los residentes de la zona.

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 y 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 solicitante.

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

SÉPTIMO. 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 de las Licencias de 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; 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

DECIMO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO, DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (RESTAURANTE)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

F. G. M.

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
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 DARIO 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/MLRC/JMVR/DAQE

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Mirna Patricia Rodríguez Delgado en su carácter de apoderado siendo las 12 horas del día 30 del mes de Abril del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Verónica Treviño Aguilar
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 214129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Mirna Patricia Rodríguez Delgado
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 1158

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000316-24-03
	Fecha de Clasificación	30 Mayo 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 05-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2.Expediente Catastral, 3.Nombre, 4.Número de inscripción, 5.Número de OCR (Credencial de Elector).	
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.	