



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-23-03
OFICIO: SDU/01285/2025

INSTRUCTIVO

AL C. JESÚS MARÍA LEAL RADY

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.-

En el expediente administrativo L-USDS-000170-23-03 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 10-diez días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco. -----
- - - - VISTO. - La solicitud presentada ante esta Secretaría el día 23-veintitres de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, por el C. JESÚS MARÍA LEAL RADY, como propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED], identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con la que pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN) Y SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS MOLESTOS)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 585.64 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS-000170-23-03, 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, II y III de la citada Ley, Nuevo León, artículos 156 BIS I, 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

Le resultan aplicables los requisitos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 311 fracciones I, II y III; además los requisitos establecidos en los artículos 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León

1.- Requisitos de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 311,

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

Presenta solicitud oficial en original para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN) Y SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS MOLESTOS)**, ubicado en Calle San Pablo, Sin Número, Fraccionamiento San Jorge en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)30-013-054.

Fracciones I inciso b), II inciso b) y III Inciso d). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de la factibilidad. Pago de derechos correspondiente.

- Presenta copia simple de [REDACTED] en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 19-diecinueve días del mes de agosto del año 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montañón García, Notario Público Titular de la Notaría Número 60-seenta; la cual contiene Contrato de Donación con Reserva de Usufructo Vitalicio a Título Gratuito de Inmuebles con los expedientes catastrales: [REDACTED] entre otros; mediante la cual comparecen por una parte como "Donante" la señora María Rady Viuda de Leal, y por otra parte el señor JESUS MARÍA LEAL RADY como "Donatario". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]

- Presenta copia simple de Acta de Defunción de la C. María Rady Pruneda, quedando Registrada en [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la ciudad de San Pedro Garza García, municipio del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 27-veintisiete días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, mediante la cual comparece el señor Jesús María Leal Rady manifestando que ocurre a hacer la Cancelación de Usufructo Vitalicio de los lotes que existían a favor de la señora Rady Pruneda, quien también fue conocida como María Rady Viuda de Leal. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 3
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3170000031287 de fecha 23-veintitrés días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de suelo, Factibilidad y lineamientos.

Fraciones I inciso c), II inciso c) y III inciso c).- Acreditación el interés. Documento que acredite la personalidad jurídica:

- Presenta Carta Poder Simple en original de fecha 05-cinco días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, mediante la cual el C. Jesús María Leal Rady, propietario del predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el número catastral [REDACTED] 4 mediante el cual otorga poder a favor de la C. Patricia Nayeli Álvarez Rangel para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y licencia de Uso de Suelo, nombrando como Testigos a [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de identificación oficial emitido por el Instituto Nacional Electoral del C. Jesús María Leal Rady (Propietario) con número de identificación [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de identificación oficial emitido por el Instituto Nacional Electoral del C. Patricia Nayeli Álvarez Rangel (Gestora) con número de identificación [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de identificación oficial emitido por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4 (Testigo) con número de identificación [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de identificación oficial emitido por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 4 (Testigo) con número de identificación [REDACTED] 5

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

- Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos del inmueble ubicado en [REDACTED] 1 catastral [REDACTED] 2 en un predio identificado con el número de expediente [REDACTED]
- El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado.



- 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.

Fracciones I inciso e), II inciso e) y III inciso e). Indicar el uso de suelo que 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 COMERCIO (Venta de Materiales de Construcción) y SERVICIO (Almacén de Productos Molestos) para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta juego de planos (1 de 1) del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para Comercio (Venta de Materiales de Construcción) y Servicio (Almacén de Productos Molestos) 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 a cada metro.

Fracciones I inciso f) 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.

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.
- No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción I y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción 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 Recibo con Folio 398E-1351 con fecha de pagado 11-once días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey N.L. por concepto de Impuesto Predial por los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en la [REDACTED]
- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamiento Técnicos Ambientales LTA-195/23 mediante dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV-2291/23 de fecha 13-trece días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, y la ficha ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido a 30-treinta días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en [REDACTED] con el expediente catastral número [REDACTED] para el giro de Venta de Materiales de construcción y Almacén de Productos Molestos.

Fracción 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 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.

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

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

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

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

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

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

Fracción I.- Solicitud Oficial.

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

Fracción II.- Título que acredite la propiedad.

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso b), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción III.- Acreditar el interés que le asiste.

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso c), II inciso c) y III inciso c), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción IV. - Pago de Impuesto Predial Actualizado.

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso d), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción V.- Presentar plano de localización del predio.

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

Fracción VI. - 04-cuatro Fotografías exteriores del predio.

- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 08-ocho fotografías interiores, impresas a color del predio, dando cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-23-03

OFICIO: SDU/01285/2025

- Presenta microzonificación de [REDACTED] 2 indicando 27-veintisiete lotes colindantes, de los cuales 21 lotes corresponden a giro diferente al habitacional unifamiliar y 6 lotes corresponden a casa habitación unifamiliar; además anexan 15-quince fotografías de predios colindantes del predio en cuestión.

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, con dirección en Calle Diego Díaz de Berlanga, Número 828, Fraccionamiento Independencia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, expedido por Servicios de Agua y Drenaje De Monterrey.
- Presenta carta compromiso en original, a habilitar área verde en el predio ubicado en [REDACTED] 1 con número de expediente catastral [REDACTED] 2 firmada por el propietario el C. Jesús María Leal Rady.
- Presenta copia simple de plano de fraccionamiento San Jorge.
- Allega cd con el proyecto en digital.

TERCERO. ANTECEDENTES.

No presenta antecedentes el inmueble ubicado en [REDACTED] 1 con número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la [REDACTED] 1 la zona es clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO (2.5.4 VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN) Y SERVICIO, (3.20.6 ALMACEN DE PRODUCTOS MOLESTOS)**, se consideran como **CONDICIONADOS**.

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

arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Requerimiento I. Predominancia: Considerando la distancia de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, y en ambos lados de las aceras de las calles que se refiere en este Requerimiento, personal adscrito a esta Secretaría, realizó en fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés una inspección ocular y un levantamiento de zonificación, señalando los usos de suelo de los lotes; ahora bien, entrando en análisis por la 1 del total de 359.93 metros lineales de los frentes de los lotes que



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-23-03
OFICIO: SDU/01285/2025

corresponden al 100%, 210.99 metros lineales o sea el 59.00% y los 02-dos lotes adyacentes corresponden a usos diferentes al habitacional unifamiliar, y 148.44 metros lineales o sea el 41.00% corresponden a uso habitacional unifamiliar; por lo cual se da cumplimiento a este Requerimiento.

Requerimiento II. Contaminación: Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Oficio N° DGDV-2291/23, LTA-195/23 de fecha 13-trece días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir los cuales se transcriben en los siguientes puntos del dictamen.

Requerimiento III. Impacto Vial: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió una Opinión Técnico Vial mediante oficio número DPT/V/247/2023 de fecha 27-veintisiete días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, a través del cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, donde se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo, las cuales se transcriben en los siguientes puntos del documento.

Requerimiento IV. Seguridad: Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. SSPCDPC/D/3022/23, de fecha 08-ocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, bajo el expediente Número PC/571/21/24 en el cual se emitió dictamen en el cual otorga Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Venta de material de construcción y almacén de productos molestos, del predio que se ubica en la calle San Pablo, Sin Número, Fraccionamiento San Jorge en el Municipio de Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. INSPECCION FISICA

En fecha de 07-siete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en el [REDACTED] a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto número 1.- "El inmueble identificado corresponde a negocio de ventas de materiales de Construcción, el cual está compuesto por área de ventas, oficinas, caseta, almacén, estacionamiento, área de terraza y área de carga y descarga".

Punto número 2.- "Mediante recorrido se puede verificar que el inmueble corresponde con las distribuciones de acuerdo a proyecto anexo, con la excepción de área ajardinada que al momento de la visita no se observan".

Punto número 3.- "Si cuenta con los cajones de estacionamiento de acuerdo a proyecto".

Punto número 4.- "Se anexa microzonificación del sitio".

Punto número 5.- "Se anexa reporte fotográfico del interior y de su entorno".

En fecha de 13-trece días del mes de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en la [REDACTED] a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto número 1.- "El inmueble identificado corresponde a negocio de ventas de materiales de Construcción, el cual está compuesto por área de ventas, oficinas, caseta, almacén, estacionamiento, área de terraza y área de carga y descarga...".

Punto número 2.- "Mediante recorrido se puede verificar que el inmueble corresponde con los metros cuadrados de construcción de acuerdo a proyecto anexo. Sin embargo, el sitio presenta una distribución diferente del eje A al eje L y del eje 1 al eje 6. Cambiado de áreas destinadas a almacén por área de circulación y de acceso al interior del inmueble las áreas ajardinadas no se observan al momento de la visita".

Punto número 3.- "Si cuenta con espacio destinado para cajones de estacionamiento".

Punto número 4.- "Se anexa Microzonificación del sitio".

Punto número 5.- Se anexa Reporte Fotográfico del interior, exterior y de su entorno".

CUARTO. ANALISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO (frente a la Calle San Pablo)

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de

Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 585.64 m2					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	439.23	0.48	284.40	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	1,464.10	0.74	434.87	cumple
Área Libre	0.25	146.41	0.52	301.24	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	70.28	0.12	70.49	cumple
Nº de Niveles Máximo	5 niveles		2 Niveles		cumple
Altura máxima de cada nivel	4.00 metros		*5.00 metros		*cumple

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

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

QUINTO. ALTURAS

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

*Al respecto, presenta Oficio No. **DPT 1572/2024**, de fecha 26-veintiseis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, 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 de almacén con una variación de 4.00 cuatro metros a **5.00-cinco metros**, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Almacén de Productos Molestos), en el inmueble ubicado en la [REDACTED] con número de expediente catastral [REDACTED] bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000170-23-03".

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-23-03

OFICIO: SDU/01285/2025

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-000170-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	Total	Distribución de áreas
Planta baja	226.20	Área Venta de Materiales, Área de exhibición, Oficina, Caseta, ½ Baño, área de limpieza, Comedor, Almacén, Baño, área de Jardín, Escaleras, estacionamiento semi-descubierto área de carga y descarga y 01-un cajón estacionamiento, 02-dos cajones regulares y 01-cajón de discapacitados descubiertos.
Primer alta	208.67	Escaleras, oficina, área de terraza descubierta y Almacén.
Total	434.87	-----

SEPTIMO. ESTACIONAMIENTO

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

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
2.5.4 Venta de Material para Construcción	25.00 m ²	M2	34.82 m ²	1	05-CAJONES (03-cajones estándar, 01- cajón carga y descarga y 01-cajón para personas con discapacidad)	*CUMPLE
3.9.4 Oficinas Administrativas	30.00 m ²	M2	25.32 m ²	1		
3.20.6 Almacén de Productos Molestos	200.00 m ²	M2	122.83 m ²	1		

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

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente **L-USDS-000170-23-03**, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número **PT-AI.VI/000499/23** en fecha 04-cuatro días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en [REDACTED] identificado con el número de Expediente Catastra [REDACTED] en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas.

NOVENO. DICTAMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

- Mediante oficio **SSPCDPC/D/3022/23**, bajo Expediente No. **PC/571/21/24**, Tarjeta Folio No. **929/23** de fecha 08-ocho días del mes de agosto de 2023-dos mil veintitrés, Dirección de Protección Civil Municipal emite lineamientos de seguridad para el uso de Venta de material de construcción y almacén de productos molestos, en materia de Protección Civil de Monterrey, dando un total por construir de 434.87 M2, ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN) Y SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS MOLESTOS)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 585.64 metros cuadrados.

SEGUNDO. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria **E-05 B**, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la [REDACTED] la zona es clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO (2.5.4 VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN) Y SERVICIO, (3.20.6 ALMACEN DE PRODUCTOS MOLESTOS)**, se consideran como **CONDICIONADOS**, 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. **DGDV-2291/23**, **LTA-195/23** de fecha 13-trece días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-23-03

OFICIO: SDU/01285/2025

trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Venta de Materiales de Construcción) y Servicio (Almacén de Productos Molestos) del expediente administrativo L-USDS-000170-23-03 de un predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994).
2. Deberá de contar con un sistema que evite al máximo la emisión al aire de polvo, así como la dispersión y arrastre de partículas y polvo fuera de la propiedad, incluyendo la circulación vial, instalando para ello equipos y programas apropiados para mitigar estos.
3. Los materiales a granel deberán estar cubiertos con lona o similar, o bien permanecer húmedos o confinados.
4. Deberá aislar de manera hermética el área de abastecimiento y tolvas de cemento y arena incluyendo el equipo de captura de polvos.
5. Deberá techar el área de carga y descarga.
6. Es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
7. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.
8. 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.
9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable.
10. 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.
11. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
12. El área de la cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin 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.
13. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
14. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
15. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
16. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
17. 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.
18. En el espacio destinado a área verde, deberá ser contar con 01-un árbol nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento.
19. Deberá presentar copia de licencia 2023 del anuncio panorámico y los anuncios adosados ubicados en el predio.

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

- Oficio número **DPT/V/247/2023**, de fecha 27-veintisiete días del mes de octubre del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado en el dictamen, **y que en lo siguiente se transcribe:**

ANTECEDENTES

Alineamiento vial con expediente administrativo **PT-ALVI-000499/23** de fecha 06 de octubre del 2023 (SIC), mediante el cual se le indicó lo siguiente:

- Para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

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

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 6 planos oficiales (SIC) del proyecto y demás documentales anexados al mismo; los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** en materia de **VIALIDAD**, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **FACTIBLE** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- Se deberán disponer 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. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey. Este cajón debe estar independiente del sistema de estacionamiento automatizado propuesto.
- **Artículo 37.-** El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.
- **Artículo 38.-** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:
 - I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
 - II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
 - III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
 - IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
 - V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
 - VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-23-03

OFICIO: SDU/01285/2025

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo deberán 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.
- ARTÍCULO 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) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- 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, y 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 las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad Del Municipio de Monterrey.
- 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.
- Los accesos vehiculares a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.
- De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el

interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en caso de ser necesario solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

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

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

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

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

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

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de



**Gobierno
de Monterrey**



**Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible**

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-23-03

OFICIO: SDU/01285/2025

cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN) Y SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS MOLESTOS)**, 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.

Fu

**ING. FERNANDO GUTIÉRREZ 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/ JEGH / ALGL / daqe

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Patricia Nayeli Alvarez Rangel en su carácter de apoderado siendo las 9:56 horas del día 19 del mes de junio del año 2026.

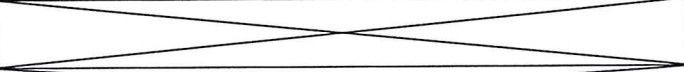
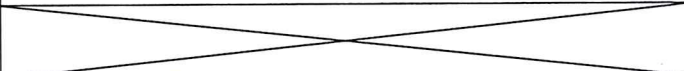
EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 242619

NOMBRE FERNANDO ALVAREZ
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000170-23-03
	Fecha de Clasificación	15 de Julio de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 07-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.