



OFICIO No.: SEDUSO/03578/2024  
EXP. ADM: L-FUDS-000255-23

**INSTRUCTIVO**

AL C. [REDACTED] DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

PRESENTE.-

Dentro del Expediente Administrativo citado, relativo a la presente solicitud se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO, el expediente administrativo mencionado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el 15-quinze días del mes de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, por el C. [REDACTED], ostentado como propietario del inmueble ubicado en [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED], mediante la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA COMERCIO**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **376.45 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-FUDS-000255-23, se tiene a bien declarar lo siguiente:

**RESULTANDO**

**PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:**

1. Para el trámite de la Factibilidad 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 fracción:

**I. Inciso a). - Solicitud correspondiente;**

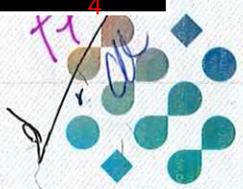
- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo para Comercio, ubicado en la [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

**I Inciso b). - Acreditar la propiedad o posesión del predio;**

- Presenta copia de Escritura Pública Número 18,535-dieciocho mil quinientos treinta y cinco, de fecha 1-un día del mes de junio del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe de la [REDACTED] Titular de la Notaria Pública número 5-cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; la cual contiene La Protocolización del Inventario y Adjudicación de los Bienes de la Sucesión Testamentaria a Bienes de la [REDACTED] con respecto del lote de terreno [REDACTED]

con expediente catastral [REDACTED] en el cual se adjudica el bien inventariado en la única partida a favor del Único y Universal Heredero. Licenciado Edmundo Rogelio Garza Lozano; Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED]



Lo que cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracción I, inciso b) de la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 164 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I Inciso c). - Acreditación del interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**

• Presenta Carta Poder Simple en formato de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 23-veintitrés días del mes de noviembre del año 2023-veintitrés, fungiendo como otorgante el C. [REDACTED] <sup>1</sup> y como apoderado el C. Arq. [REDACTED] <sup>2</sup> para que realiza los trámites en la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] <sup>2</sup> identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>3</sup> y en la cual presenta dos testigos la [REDACTED] <sup>1</sup>

• Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] <sup>1</sup> con número [REDACTED] (Propietario),

• Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] <sup>1</sup> con número [REDACTED] <sup>5</sup> (Gestor)

• Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] <sup>1</sup>, con número [REDACTED] <sup>5</sup> (Testigo)

• Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] <sup>1</sup>, con número [REDACTED] <sup>5</sup> (Testigo)

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

**I Incisos d). - Presentar Plano de localización del predio;**

• Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo para Comercio con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio)

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

**I Incisos e). - Indicar el uso del suelo que se pretende;**

• Manifiesta en solicitud y plano del proyecto el uso de suelo para comercio para el predio ubicado en la [REDACTED] <sup>2</sup> con el expediente catastral [REDACTED] <sup>3</sup>

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

**I inciso f). - Pago de derechos correspondientes; y**

• Deberá anexar recibo de pago correspondiente una vez autorizadas la licencia DSolicitada

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso f), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 164 fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



OFICIO No.: SEDUSO/03578/2024  
EXP. ADM: L-FUDS-000255-23

**I inciso g). - Tarjetón del impuesto predial al corriente.**

Presenta Reporte de Cuenta Predial, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Predial en línea con Folio LINEA-350810 con fecha de pago el 17-diecisiete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al pago del 01-primer al 06-sexto bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 3

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y artículo 164 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo Del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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, siendo señalado en el artículo 164 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X y XI, 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;**
- III. **Croquis de ubicación del predio; y,**
- IV. **El pago de derechos municipales respectivo.**
- V. **Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;**
- VI. **Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;**
- VII. **Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;**
- VIII. **Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

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

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

- Presenta copia simple de Cartulina, de fecha 1-uno de marzo del 2019-dos mil diecinueve, con No. de Oficio [REDACTED] 3

Expediente Administrativo No. **TM-000069-19**, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprueba la Demolición Total del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3 ubicado en la [REDACTED] 2

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

- Presenta 08-ocho fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro fotografías interiores).

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



**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 de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes en la dirección, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al período facturado del 11-once días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro a los 11-once días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en la [REDACTED] 2

**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 de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB (memoria extraíble externa).

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

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

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

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

**3. OTROS DOCUMENTOS.**

Acompaña copia de **Alineamiento vial** con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000696/23**, con fecha del 24-veinticuatro días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, con el expediente catastral [REDACTED] 3 expedido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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 en la forma que se indica además deberá respetar el ochavo de 3.00 x 3.00 mts. en la esquina con la calle Sonora.

**4. ANTECEDENTES.**

- Presenta copia simple de Cartulina, de fecha 1-uno de marzo del 2019-dos mil diecinueve, con No. de Oficio **0004602019**, Expediente Administrativo No. **TM-000069-19**, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprueba la **Demolición Total** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, ubicado en la [REDACTED] 2 acompañando a dicho documento, copia de **Dictamen de Lineamientos de Seguridad** de fecha 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2018-dos mil dieciocho con oficio No. SAY-PCM/D/4276/2018 del expediente No. PC/1369/15/18 y Tarjeta Folio No. 1572/18, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 2 catastral [REDACTED] para los trabajos de Demolición Total.



OFICIO No.: SEDUSO/03578/2024  
EXP. ADM: L-FUDS-000255-23

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 308 fracción I, 310 fracción I inciso a), 311 fracción I incisos a) al g), 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, y 164 fracciones I a IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo 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, incisos a), b) y c) y II inciso a), 148 fracción I y II, 308 fracción I, 310 fracción I, inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción II, 14 fracción II, puntos 2.1 al 2.6, 15 fracción I y II, 19 fracciones II al IV, 139, 156, 164 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.

**SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO.**

**1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.**

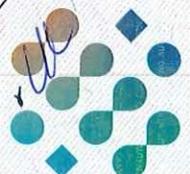
Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [redacted] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA**, dando frente a la [redacted] en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **COMERCIO**, es la siguiente:

**COMPATIBILIDAD DE USOS EN (CMI)-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
COMERCIO	<b>2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	<b>2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido

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



COMERCIO	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
	2.2.7	Dulcerías	Permitido
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Permitido
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido
	2.2.12	Librerías, Révisterías y Papelerías	Permitido
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido
	2.2.14	Mercerías	Permitido
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de Películas y videojuegos	Permitido
	2.2.16	Ópticas	Permitido
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido
	2.2.19	Venta de agua purificada	Permitido
	2.2.20	Viveros	Permitido
	<b>2.3. TIENDAS, CENTRO Y PLAZAS COMERCIALES</b>		
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido
	2.3.2	Mercado Popular	Condicionado
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Condicionado
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
<b>2.4. COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES</b>			
2.4.1	Gasolineras	Condicionado	
<b>2.5. VENTA DE MATERIALES</b>			
2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado	
2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Condicionado	
2.5.3	Vidrierías	Condicionado	
2.5.4	Para la construcción y decoración	Condicionado	
<b>2.6. VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>			
2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Condicionado	
2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido	
2.6.3	Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc	Condicionado	
2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado	
2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	Condicionado	
COMERCIO			



OFICIO No.: SEDUSO/03578/2024  
EXP. ADM: L-FUDS-000255-23

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracción I 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: 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.

Atendiendo a lo anterior, esta autoridad determina otorgar la **FACTIBILIDAD** de los usos solicitados en el predio que nos ocupa, toda vez que, del análisis del expediente, ha encontrado que:

- a. Cumple con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a los planes y programas de desarrollo urbano, respetando las normas técnicas en ellos contenidas.
- b. Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables y dado que, los usos solicitados y señalados en el considerando inmediato anterior, son considerados como permitidos y condicionados.

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; mismo que se marca en el punto IV del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción 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.*

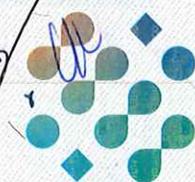
*El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...* Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del 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.*

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



**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.

Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme a dicho Plan, el uso solicitado de **COMERCIO**, el predio se encuentra en una zona indicada como **CMI.- CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto, le son aplicables los **Requerimientos II, III y IV**, los cuales deberá de cumplir en la Licencia de Uso Suelo.

## 2. 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.

Deberá de presentar el Alineamiento Vial al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar dicho alineamiento el proyecto arquitectónico.

## DICTÁMENES EXTERNOS.

▪ Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que pretenda, emitido por Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.

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

## ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA COMERCIO**, en el predio ubicado en la [REDACTED] 2 [REDACTED] 3 [REDACTED] y identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 3 [REDACTED] el cual de acuerdo a los documentos que anexa a la presente, cuenta con una superficie de **376.45 metros cuadrados**.

**SEGUNDO.** Esta Resolución NO autoriza la Fijación de lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, así como tampoco autoriza la Licencia de Uso de Suelo o Construcción del proyecto arquitectónico, ni el uso para la función o giro particular de la



OFICIO No.: SEDUSO/03578/2024  
EXP. ADM: L-FUDS-000255-23

**edificación solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación en su caso, de las Licencias de Uso de Suelo, del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción), así como la Licencia de Uso de Edificación y demás acciones urbanas correspondientes ante esta dependencia,** en términos del artículo 310 fracciones II, III, IV y IX de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: *“Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes.”; y **presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señaladas;*** y deberá estarse a lo señalado 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.

**TERCERO.** Las factibilidades 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.

**CUARTO.** 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.

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

**SEXTO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

**OCTAVO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes 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.

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

9/10

22438

ORIGINAL SEDUSO DIVISION EJECUTIVA



NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA COMERCIO**, respecto del predio antes mencionado, 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 la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

  
Gobierno de Monterrey 2021 - 2024  
MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO  
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

*Steele*  
ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

*+ full*  
TVNB/NLMM/MACS/lhs/Lpmd

Lo que se notifica a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de apoderado siendo las 12:41 horas del día 2 del mes de octubre del año 2024.

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

LA PERSONA CON QUIEN ENTREGARÁ LA DILIGENCIA  
NOMBRE [REDACTED]  
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]  
FIRMA [REDACTED]

5545

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-FUDS-000255-23
	Fecha de Clasificación	14 de Febrero 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, 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.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 5. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 4: 3. Expediente Catastral. Página 5: 2. Domicilio. Página 8: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 10: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 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.	