



INSTRUCTIVO

A LA C. ALICIA MINERVA DÍAZ SÁENZ

PRESENTE.-

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 17-dieciséis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco. -----

VISTO, el expediente administrativo indicado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el día 21-veintiun días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, por la C. ALICIA MINERVA DÍAZ SÁENZ propietaria del inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED], con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO, SERVICIO E INDUSTRIA**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **250.00 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-FLDA-000229-24-02, y

RESULTANDO

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

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

I y II Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA** 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, fracciones I y II, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164 fracción I y el artículo 156 BIS I, fracción I de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y II Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de factibilidad.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 25,715-veinticinco mil setecientos quince, en el Municipio de Monterrey Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 23-veintitres días del mes de

1/20

09965

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

septiembre del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y del Estado de Nuevo León; la cual contiene un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE, del inmueble bajo el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] la cual funge como propietaria Alicia Minerva Díaz Sáenz, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]

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

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

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

- Presenta Carta Poder Simple en formato de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 06-seis días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. Alicia Minerva Díaz Sáenz, y como apoderado el C. Reynaldo Tobías Morales para que realice los trámites en la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible. respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] y en la cual presenta dos testigos la [REDACTED] 4 [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Alicia Minerva Díaz Sáenz, con Número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Reynaldo Morales Tobías, con Número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 4 [REDACTED] con Número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 4 [REDACTED] con Número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Testigo).

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

I y II Inciso d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número Folio 3170000035098 de fecha 21-veintiuno de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de licencia de uso de suelo, e información de factibilidad y lineamientos. Asignando el expediente Administrativo Folio L-FLDA-000229-24-02.



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

I y II Inciso e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

- Manifiesta en solicitud y plano de localización (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Comercio, Servicios e Industria con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).

El requisito del plano de localización, es requisito a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

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

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

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

Lo que cumple 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, el artículo 164 fracción IV y 156 BIS I fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I inciso g). - Pago del impuesto predial al corriente.

Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio: LINEA-325032 con fecha de pago a 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del pago del impuesto Predial del 1°-primero al 6°-sexto Bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracción VIII y el artículo 156 BIS I, fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

B) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **artículos 164 y 156 BIS** respectivamente, con las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, 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 del 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 inciso A) del presente apartado y requerida a su vez en las fracciones I y II, incisos a), (d y e), (f y d), (d y e), b), c) y g) respectivamente 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;

- El solicitante no presenta antecedente del predio, ubicado en la [REDACTED]

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 12-doce fotografías del predio impresas a color (05-cinco fotografías exteriores, 07-siete fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, respecto al período del 28-veintiocho días del mes de mayo al 25-veinticinco días del mes de junio del año 2024-dos mil-veinticuatro, con dirección en la [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.

Quando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos de suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados,



complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

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

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

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

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

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

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

III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado. Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

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

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

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

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

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que

conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el inciso A) del presente apartado y requerida a su vez en la fracción I, incisos a) y e), d) b), y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite solicita la autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo y se resuelve en este expediente.

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

• El anterior requisito se tiene por cumplimiento con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1) y requerida a su vez en la fracción I, inciso g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

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

- Presenta 12-doce fotografías del predio impresas a color (05-cinco fotografías exteriores, 07-siete fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, respecto al período del 28-veintiocho días del mes de mayo al 25-veinticinco días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en la [REDACTED] 1

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

Lo que cumple 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.

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 documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales a su correo electrónico, o



bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.
El solicitante establece en la solicitud que se le notifique de forma presencial.

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 y 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; y artículos 2, 81, 156 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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 b) y c), 148 fracciones I y II, 308 fracciones I y II, 309 fracciones I y II, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a), 311 fracciones I y II, 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 b), 12 fracciones II y III, 14 fracciones II y III, 15 fracciones I y II, 39, 45BIS, 139, 156, 156 BIS, 157, 164, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y 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.

En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de Julio de 2014-dos mil catorce. el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de acuerdo al Plano de Estrategia Zonificación Secundaria E05 A 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 NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE** dando frente a la **2** Clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA** se describen su compatibilidad en la siguiente tabla.

COMPATIBILIDAD DE USO PARA HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO (dando frente a la **1**)

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea Blanca (Domésticos y de Oficina)	Condicionado
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Condicionado

COMERCIO	2.2.4	Artículos Deportivos	Condicionado
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Condicionado
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Condicionado
	2.2.7	Dulcerías	Condicionado
	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	Condicionado
	2.2.12	Librerías, Revistieras 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	Condicionado
COMERCIO	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		
	2.3.1	Locales Comerciales y de servicios 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)	Condicionado
	2.3.2	Mercado popular	Condicionado
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Condicionado
	2.5. VENTA DE MATERIALES		
	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
	2.6.VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y motocicletas	Condicionado
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
COMERCIO	3.1. SERVICIOS PERSONALES		
	3.1.1	Agencia de viajes	Permitido
	3.1.2	Alquiler de ropa	Permitido
	3.1.3	Alquiler de Sillas, mesas y loza	Condicionado
	3.1.4	Alquiler de vehículos	Condicionado



SERVICIOS	3.1.5	Cerrajeras	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.8	Depilación; tatuajes; Aretes y perforaciones	Condicionado
	3.1.9	Estudios Fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionado
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura	Permitido
	3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Condicionado
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y centros de copiado	Permitido
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficinas y computadoras	Permitido
	3.2.5	Reparación y tapicería de muebles	Condicionado
SERVICIOS	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	Condicionado
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2	Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas	Condicionado
	3.3.4	Lavado de autos	Condicionado
	3.3.5	Lavado y engrasado	Condicionado
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Condicionado
	3.3.8	Tapicería automotriz	Condicionado
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
	3.3.11	Vulcanizadoras	Condicionado
	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Condicionado
	3.4.3	Depósitos	Condicionado
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y palerías	Condicionado
	3.4.5	Restaurantes, cafés y fondas	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Condicionado
	3.5. ENTRETENIMIENTO		
	3.5.7	Video clubes	Permitido
	3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
	3.6.1	Gimnasio, danza, aeróbico y artes	Permitido
	3.6.9	Videojuegos	Condicionado
	3.7. RECREACION SOCIAL		
	3.7.1	Clubes sociales	Condicionado
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Condicionado
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Condicionado

SERVICIOS

3.8. ALOJAMIENTO

3.8.1	Casas de asistencia y casa de huéspedes	Condicionado
3.8.2	Hostales y posadas	Condicionado

3.9. ADMINISTRACION PRIVADA

3.9.1	Bancos, caja de ahorro y servicios financieros	Condicionado
3.9.2	Casas de bolsa, casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamos, seguros	Condicionado
3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas	Permitido

3.10. ADMINISTRACION PUBLICA

3.10.1	Consulados y embajadas	Condicionado
3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Condicionado
3.10.3	Oficinas	Permitido
3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido

3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA

3.11.1	Caseta de vigilancia	Permitido
3.11.3	Centros de rehabilitación social	Condicionado

3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS

3.12.3	Templos y lugares de culto	Condicionado
--------	----------------------------	--------------

3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE

3.14.1	Agencia de correos y telégrafos	Permitido
3.14.2	Bases de taxis	Condicionado
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Condicionado
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Condicionado
3.14.7	Estudios de grabación	Condicionado

3.15. SALUD

3.15.1	Centros de salud, dispensarios, unidades médicas y centros geriátricos	Condicionado
3.15.2	Unidades medicas	Condicionado
3.15.4	Consultorios dentales, psicólogos, medico tradicional y alternativos	Permitido
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Condicionado
3.15.6	Puntos de socorro (Cruz Verde, Cruz Roja) y Unidades de emergencia	Condicionado

3.16. ASISTENCIA SOCIAL

3.16.1	Asilo de ancianos	Permitido
3.16.2	Centro de integración juvenil y familiar	Condicionado
3.16.3	Guarderías	Permitido
3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido
3.16.5	Casas cuna	Condicionado



SERVICIOS	3.16.6	Hogares para Indigentes y albergues	Condicionado
	3.17. ASISTENCIA ANIMAL		
	3.17.2	Consultorios veterinarios	Condicionado
	3.17.4	Salones de corte y estética	Condicionado
	3.18. EDUCACION		
	3.18.1	Jardín de niños	Permitido
	3.18.2	Primarias	Permitido
	3.18.3	Secundarias	Permitido
	3.18.4	Preparatorias	Condicionado
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Condicionado
	3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
	3.18.10	Centros de educación a distancia	Condicionado
	3.18.12	Escuelas de educación especial	Condicionado
	3.19. CULTURA		
	3.19.2	Bibliotecas, hemerotecas	Condicionado
	3.19.3	Galerías de arte, restauración / Curadurías de arte	Condicionado
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Condicionado
	3.20. ALMACENAMIENTO		
	3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
	3.20.4	De productos eléctricos	Condicionado
	3.20.5	De productos inocuos	Condicionado
INDUSTRIAS	4.1. MANUFACTURAS Y TALLERES		
	4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	Condicionado
	4.1.2	Artículos de cerámica	Condicionado
	4.1.3	Joyería y orfebrerías	Condicionado
	4.1.5	Peleterías y Talabarterías	Condicionado
	4.2. MICRO INDUSTRIAS (HASTA 10 EMPLEADOS)		
	4.2.1	De procesos inocuos	Condicionado

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 del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento

estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

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

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

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

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

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

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (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 **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO** y le son aplicables los Requerimientos I, II, III, Y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a los requerimientos I al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, correspondientes a: I, Predominancia, II.-Contaminación, III.-Impacto Vial y IV.-Seguridad.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II 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 y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico.



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

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

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO
(frente a la **1**)

Superficie a Dictaminar:	250.00 m2
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.12
N° de Niveles (Máximo)	05-cinco NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros

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.

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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.

Artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:

- I. Las áreas de estacionamiento subterráneo, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS Y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
- II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

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

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	1 cajón por cada 30 m2
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	1 cajón por cada 30 m2
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	1 cajón por cada 30 m2
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 30 m2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón por cada 30 m2
2.2.4 Artículos deportivos.	1 cajón por cada 30 m2
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 30 m2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón por cada 30 m2
2.2.7 Dulcerías	1 cajón por cada 30 m2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 30 m2
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 cajón por cada 30 m2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 30 m2
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 30 m2
2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías.	1 cajón por cada 30 m2
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 30 m2
2.2.14 Mercerías.	1 cajón por cada 30 m2
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas videojuegos.	1 cajón por cada 30 m2
2.2.16 Ópticas.	1 cajón por cada 30 m2
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	1 cajón por cada 30 m2
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 30 m2
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 30 m2
2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 50 m2
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios 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	1 cajón por cada 25 m2



GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
2.3.2 Mercado popular	1 cajón por cada 50 m2
2.3.4 Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 20 m2
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 30 m2
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	1 cajón por cada 30 m2
2.5.3 Vidrierías	1 cajón por cada 35 m2
2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 60 m2
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 30 m2
3.1 SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 50 m2
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 50 m2
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 50 m2
3.1.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 50 m2
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 50 m2
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 50 m2
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones .	1 cajón por cada 25 m2
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 50 m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías.	1 cajón por cada 50 m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 50 m2
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 50 m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 50 m2
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 60 m2
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industrias	1 cajón por cada 50 m2
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 25 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 50 m2
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 50 m2
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	1 cajón por cada 50 m2
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	1 cajón por cada 50 m2
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 50 m2
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 50 m2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	1 cajón por cada 50 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 60 m2
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 60 m2
3.3.11 Vulcanizadoras	1 cajón por cada 62 m2
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 30 m2

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.4.3 Depósitos	1 cajón por cada 30 m2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y paleterías	1 cajón por cada 30 m2
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 12 m2
3.4.7 Taquerías	1 cajón por cada 12 m2
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 20 m2
3.6 DEPORTES Y ESPARCAMIENTO	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 20 m2
3.6.9 Videojuegos	1 cajón por cada 20 m2
3.7. RECREACIÓN SOCIAL	
3.7.1 Clubes sociales	1 cajón por cada 12 m2
3.7.2 Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 12 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	1 cajón por cada 12 m2
3.8 ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casas de asistencia y casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 cuartos
3.8.2 Hostales y Posadas	1 cajón por cada 3.5 Habitaciones
3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 12 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	1 cajón por cada 12 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 35 m2
3.10 ADMINISTRACIÓN PUBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 35 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 35 m2
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 35 m2
3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 35 m2
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.3 Centro de rehabilitación social	1 cajón por cada 120 m2
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.3 Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 25 m2
3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	1 cajón por cada 50 m2
3.14.2 Bases de taxis	Sujeto a dictamen
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	No aplica
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a dictamen
3.14.7 Estudios de Grabación	1 cajón por cada 35 m2
3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	1 cajón por cada 1.2 consultorio
3.15.2 Unidades medicas	1 cajón por cada 5 camas



GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos	1 cajón por cada 1 de consultorio
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	1 cajón por cada 50 m2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia)	1 cajón por cada 60 m2
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 120 m2
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 50 m2
3.16.3 Guarderías	1 cajón por cada 120 m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 200 m2
3.16.5 Casas cuna	1 cajón por cada 120 m2
3.16.6 Hogares Para Indigentes y Albergues.	1 cajón por cada 60 m2
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 50 m2
3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas	1 cajón por cada 50 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 50 m2
3.18 EDUCACIÓN	
3.18.1 Jardín de niños	1 cajón por cada 1.5 Aula
3.18.2 Primarias	1 cajón por cada 175 m2
3.18.3 Secundarias	1 cajón por cada 175 m2
3.18.4 Preparatorias	1 cajón por cada 60 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 60 m2
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 35 m2
3.18.10 Centros de educación a distancia.	1 cajón por cada 35 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 2.5 aulas
3.19 CULTURA	
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón por cada 70 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 70 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 70 m2
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 235 m2
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	1 cajón por cada 235 m2
3.20.5 De productos inocuos	1 cajón por cada 235 m2
4.1. MANUFACTURAS Y TALLERES	
4.1.1 Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	1 cajón por cada 235 m2
4.1.2 Artículos de cerámica	1 cajón por cada 235 m2
4.1.3 Joyerías y orfebrerías	1 cajón por cada 30 m2
4.1.5 Peleterías y talabarterías	1 cajón por cada 60 m2
4.2. MICRO INDUSTRIA (HASTA 10 EMPLEADOS)	
4.2.1 De procesos inocuos	1 cajón por cada 235 m2

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

Conforme al **Artículo 37** del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey donde se menciona que 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 47.- Las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos, señalados en el Plan. El requerimiento mínimo de cajones de estacionamiento para los usos del suelo en donde se indica Sujeto a Dictamen en la Matriz de Compatibilidad, éste será determinado según dictamen emitido por la Secretaría, tomando en consideración el estudio de impacto vial correspondiente, o en su caso las características e impactos que el uso pretendido generaría en la zona en donde se ubique el inmueble en cuestión.

Deberá cumplir con lo indicado en el **Artículo 63.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos, el cual podrá ser mediante módulos".

QUINTO. 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 plan 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 en el proyecto arquitectónico.

SEXTO. DICTAMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

Deberá de presentar los lineamientos de seguridad para el uso que se pretenda al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar los lineamientos de seguridad de acuerdo al dictamen emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 311 fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículos 156 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 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; 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. 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 Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA** respecto del inmueble ubicado en la **1** identificado con el número de expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de **250.00 metros cuadrados**.

SEGUNDO. La presente no autoriza la licencia de uso de suelo o 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, y II 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.

TERCERO. En caso de solicitar la licencia de uso de suelo, 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, Nuevo León y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

CUARTO. 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.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebrir 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.

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; 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.

SEPTIMO. 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 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.

19/20

09974

ORIGINAL SEDU SO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----

F.A.

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

SCS/ OCRA/JEGH/JMVR/ AMMR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Alicia Minerva Díaz Sáenz en su carácter de Propietario siendo las 12:14 horas del día 15 del mes de Octubre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Alicia Minerva Díaz Sáenz

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN [Firma]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000229-24-02
	Fecha de Clasificación	19 de noviembre 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-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector, 6. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.