



OFICIO No. SDU/04556/2025
EXP. ADM: L-FLDA-000230-23-02

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA LAS SOMBRILLAS, S.A DE C.V.
DOMICILIO: [REDACTED] 1

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000230-23-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
- - - - VISTO, el expediente administrativo L-FLDA-000230-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 27-veintisiete de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, por parte del apoderado legal ALEJANDRO CARLOS SOSA GARZA las persona moral denominada INMOBILIARIA LAS SOMBRILLAS S.A. DE C.V., propietarios del inmueble ubicado en la calle PRIVADA SANTA MARIA NÚMERO 122, COLONIA SANTA MARÍA, JURISDICCIÓN EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, con expediente catastral [REDACTED] 2
[REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 1,868.28 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

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

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño; 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, ubicado en la calle Privada Santa Maria número 122, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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 Escritura Pública Número 8,282-ocho mil doscientos ochenta y dos, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Titular de la Notaria Pública número 55 cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Inmueble, a favor de Inmobiliaria las Sombrillas, Sociedad Anónima de Capital Variable, respecto al inmueble con número de expediente catastral [REDACTED] 2 Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 3

- 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 **Escritura Pública Número 3,957**-tres mil novecientos cincuenta y siete en San Pedro Garza García, Municipio del Estado de Nuevo León, a los 28- veintiocho días del mes de marzo del año 1998- mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Treviño, Titular de la Notaría Pública número 108 ciento ocho, con ejercicio de este Municipio ; la cual contiene la **constitución de una Sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria las Sombrillas" Sociedad Anónima de Capital Variable**, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, ha in [REDACTED] 3
- Presenta **Escritura Pública Número 10,605**- diez mil seiscientos cinco, en San Pedro Garza García, Municipio del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 08-ocho días del mes de mayo del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Treviño, Titular de la Notaría Pública número 108 ciento ocho, con ejercicio en el primer distrito registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL** en favor del Señor Contador Público **ALEJANDRO CARLOS SOSA GARZA**, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León con número de folio mercantil [REDACTED] 3
- Presenta Carta Poder Simple de fecha 15-quince de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual el C. Alejandro Carlos Sosa Garza, Contador Público de la empresa **Inmobiliaria las Sombrillas S.A de C.V.** del predio ubicado en la calle Privada Santa Maria número 122, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 mediante el cual otorga poder a favor de la C. Jaqueline Yazmín Villarreal Fuentes, y como testigos el [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Alejandro Carlos Sosa Garza (Apoderado Legal), con número de [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de C. Jaqueline Yazmín Villarreal Fuentes (gestora), con número de [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] 4 [REDACTED] (testigo) con número de [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] 4 [REDACTED] (testigo), con número de [REDACTED] 5

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 calle Privada Santa Maria número 122, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2



OFICIO No. SDU/04556/2025
EXP. ADM: L-FLDA-000230-23-02

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000032322 de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad y lineamientos, asignándosele el número de expediente administrativo **L-FLDA-000230-23-02**.

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 Localización (01 de 01) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional, Comercio y Servicios 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, 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 I y II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la licencia solicitada.

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 el artículo 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 Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 02-dos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, con Folio 403E-2502, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto del pago del Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres 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.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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 información de Factibilidad de Usos de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **artículos 164 y 156 Bis I**, 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 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 **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS** y requerida a su vez en las fracciones I y II, incisos a), (d y e), (d y f), (d y e), b), c) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia certificada del plano de la subdivisión de copropiedad del inmueble denominado "Santa María" ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 389, 390, 391, 392 y 393, Volumen 167, Libro 0, Sección Gran Propiedad de fecha 10-diez días del mes de junio de 1965- mil novecientos sesenta y cinco para el predio identificado con el número de expediente catastral **70) 22-088-006**.
- Presenta copia simple de periódico oficial en Monterrey Nuevo León de fecha 15-quince días del mes de marzo del año 1952- mil novecientos cincuenta y dos, referente al Decreto número 111 de la "Ley de Planificación", en el punto referente a las Construcciones y Fraccionamientos: **Artículo 56.- "Para Efectos de ésta ley se entenderá por fraccionamiento la subdivisión de un terreno en lotes para su venta o para darse en arrendamiento"**.

Para las etapas de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción y Uso de Edificación deberá anexar también un Escrito solicitando la aplicación de la "Ley de Planificación" de la Planificación y Zonificación Urbanas del año 1952, dirigida a ésta Secretaría referente al nombramiento del fraccionamiento.

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

- Presenta 09-nueve fotografías a color del predio (04-cuatro fotografías exteriores y 05-cinco 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 en la dirección de [REDACTED] expedido por la Comisión Federal de Electricidad, con número de servicio 376160302933 del periodo facturado del 20-veinte días del mes de marzo a los 22-veintidós días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro.

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

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

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



OFICIO No. SDU/04556/2025
EXP. ADM: L-FLDA-000230-23-02

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.

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;

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

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

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

- X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en las fracciones I y II, fracciones a), (d y e), b), c), c), g) y (d y f) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Requisitos 2) el artículo 156 BIS I, fracción VIII, IX, X y XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

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

3. OTROS DOCUMENTOS

- Allega escrito de fecha 03-tres días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el Representante Legal el C. Alejandro Carlos Sosa Garza de **INMOBILIARIA LAS SOMBRILLAS S.A. DE C.V.** en donde se solicita la aplicación de Artículo 56 de la Ley de Planificación publicada en el periódico oficial el 15-quince de marzo del año 1952-mil novecientos cincuenta y dos en el cual a la letra dice: **"Para efectos de ésta ley se entenderá por fraccionamiento la subdivisión de un terreno en lotes para su venta o para darse en arrendamiento"**. Ya que dicha aplicación se haga referente al plano de subdivisión de copropiedad del inmueble denominado "Santa María" registrado ante el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]

3

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) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) al e), 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 I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-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.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05-B** 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO** dando frente a la calle Privada Santa María, en una Zona Clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en el cual solicita la compatibilidad para **HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**.



OFICIO No. SDU/04556/2025
EXP. ADM: L-FLDA-000230-23-02

En escrito de fecha 03-tres días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el Representante Legal el C. Alejandro Carlos Sosa Garza de INMOBILIARIA LAS SOMBRILLAS S.A. DE C.V. en donde se solicita la aplicación de Artículo 56 de la Ley de Planificación publicada en el periódico oficial el 15-quince de marzo del año 1952-mil novecientos cincuenta y dos en el cual a la letra dice: **"Para efectos de ésta ley se entenderá por fraccionamiento la subdivisión de un terreno en lotes para su venta o para darse en arrendamiento"**. Ya que dicha aplicación se haga referente al plano de subdivisión de copropiedad del inmueble denominado "Santa María" registrado ante el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León bajo el número 389, 390, 391, 392 y 393, libro 0, sección gran propiedad de fecha 10-diez días del mes de junio del año 1965-mil novecientos sesenta y cinco. Por lo que se le tomará como colonia Santa María.

COMPATIBILIDAD DE USOS PARA HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
(Calle Privada Santa María)

	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA	
	1.1.1 UNIFAMILIAR	Permitido
	1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote)	Permitido
COMERCIO	2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
	2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	Permitido
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	Condicionado
	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
	2.2.1 Accesorios y Regalos.	Condicionado
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	Condicionado
	2.2.4 Artículos deportivos.	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	Condicionado
	2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Condicionado
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	Condicionado
	2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Condicionado
	2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías.	Condicionado
	2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Condicionado
	2.2.14 Mercerías.	Condicionado
	2.2.16 Ópticas.	Condicionado
	2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	Condicionado
	2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Condicionado
	2.2.19 Venta de agua purificada.	Condicionado
	2.2.20 Viveros	Condicionado
SERVICIOS	3.1 SERVICIOS PERSONALES	
	3.1.1 Agencias de viajes	Condicionado
	3.1.2 Alquiler de Ropa	Condicionado
	3.1.6 Cibercafés	Condicionado
	3.1.9 Estudios fotográficos.	Condicionado
	3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Condicionado
	3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Condicionado
	3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
	3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	Condicionado
	3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos, de oficina y computadoras	Condicionado
	3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
	3.3.4 Lavado de Autos	Condicionado
	3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
	3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Condicionado

SERVICIOS	3.4.4 Refresquerías, Neverías y peleterías	Condicionado
	3.4.5 Restaurante, Cafés y Fondas	Condicionado
	3.4.7 Taquerías	Condicionado
	3.5 ENTRETENIMIENTO	
	3.5.7 Video clubes	Condicionado
	3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
	3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	Condicionado
	3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	Condicionado
	3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido
	3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
	3.10.1 Consulados y Embajadas.	Condicionado
	3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Condicionado
	3.10.3 Oficinas	Condicionado
	3.10.4 Organismos descentralizados.	Condicionado
	3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	
	3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido
	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
	3.12.3 Templos y Lugares de culto	Condicionado
	3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	
	3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	Condicionado
	3.15 SALUD	
	3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos	Condicionado
	3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
	3.16.1 Asilo de Ancianos	Permitido
	3.16.3 Guarderías	Condicionado
	3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido
	3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
	3.17.2 Consultorios veterinarios	Condicionado
	3.17.4 Salones de corte y estética	Condicionado
	3.18 EDUCACIÓN	
	3.18.1 Jardines de Niños	Permitido
	3.18.2 Primarias	Condicionado
	3.18.3 Secundarias	Condicionado
	3.18.8 Asesorías académicas	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

Artículo 47. Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente: "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."

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 determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de



OFICIO No. SDU/04556/2025
EXP. ADM: L-FLDA-000230-23-02

lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico.

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el Considerando Segundo, 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 de suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

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

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, por lo tanto son aplicables los Requerimientos **I, II, III Y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o 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, Nuevo León correspondientes a: I.- Predominancia, II.- Contaminación, III.- Impacto Vial y IV.- Seguridad.

Para los giros de Restaurantes de comida para llevar deberá contar un espacio tipo andén, esto de acuerdo a lo señalado en el Artículo 62 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ARTÍCULO 62. Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su flota de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad.

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.

Las densidades máximas de unidades habitacionales y 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 la siguiente Densidad y lineamientos urbanísticos:

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS COMERCIO Y SERVICIOS EN:
ZONA (HM) HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
(Frente a Calle Privada Santa María)**

Superficie a Dictaminar	1,868.28 m2
Lineamientos	NORMA COEFICIENTE
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.7v
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Número de Niveles (Máximo)	4 niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
ZONA (HM) HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
(Frente a la Calle Privada Santa María)**

Lineamientos	NORMA COEFICIENTE
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5v
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.13
Número de Niveles (Máximo)	6 niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta (D-9)	95 viv/Ha
Densidad Neta	126.66 viv / Ha

De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.... Establece los siguiente: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero puntos setenta y cinco".

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..."



OFICIO No. SDU/04556/2025
EXP. ADM: L-FLDA-000230-23-02

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.

Artículo 39.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que: 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 su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría.

ARTICULO 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.

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "...Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."

Artículo 314.- de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León: Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano.

Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida.

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO SAN JERONIMO

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 aplican las siguientes normativas de cajones de acuerdo al giro solicitado.

	GIRO ESPECÍFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA	
	1.1.1 UNIFAMILIAR	1 cajón hasta 200m ²
	1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)	2.3 cajones por vivienda
	2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
	2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	1 cajón por cada 25 m ²
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	1 cajón por cada 25 m ²

COMERCIO	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
	2.2.1 Accesorios y Regalos.	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.4 Artículos deportivos.	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.7 Dulcerías	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.14 Mercerías.	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.16 Ópticas.	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 40 m2
SERVICIOS	3.1 SERVICIOS PERSONALES	
	3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.14 Sastrierías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 40 m2
	3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
	3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 20 m2
	3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40 m2
	3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
	3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 40 m2
	3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
	3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25 m2
	3.4.4 Refresquerías, Neverías y peleterías	1 cajón por cada 25 m2
	3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10 m2
	3.4.7 Taquerías	1 cajón por cada 10 m2
	3.5 ENTRETENIMIENTO	
	3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 15 m2
	3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
	3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 10 m2
	3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	1 cajón por cada 10 m2
	3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 30 m2
	3.10 ADMINISTRACIÓN PUBLICA	
	3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 30 m2
	3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30 m2
	3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 30 m2
	3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 30 m2
	3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	
	3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica



OFICIO No. SDU/04556/2025
EXP. ADM: L-FLDA-000230-23-02

SERVICIOS	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
	3.12.3 Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 20 m2
	3.15 SALUD	
	3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1 cajón por cada 0.5 de consultorio
	3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
	3.16.1 Asilo de Ancianos	1 cajón por cada 100 m2
	3.16.3 Guarderías	1 cajón por cada 100 m2
	3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 150 m2
	3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
	3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 40 m2
	3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 40 m2
	3.18 EDUCACIÓN	
	3.18.1 Jardín de Niños	1 cajón por cada 1 aula
	3.18.2 Primarias	1 cajón por cada 150 m2
	3.18.3 Secundarias	1 cajón por cada 150 m2
	3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 30 m2
	3.19 CULTURA	
	3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón por cada 60 m2
	3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 60 m2
	3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 60 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.

Conforme al **Artículo 47.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

Conforme al **Artículo 63.-** 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

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 plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que 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.DICTÁMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil.

- Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que se 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 y II, 310 fracciones I y II, artículo 311 fracciones I y II, y el artículo 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 19, 156 Bis I y 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, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

Por lo anteriormente expuesto y fundado la suscrita autoridad:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO PARA USO HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS** respecto del inmueble ubicado en la **PRIVADA SANTA MARÍA NÚMERO 122, COLONIA SANTA MARÍA, JURISDICCIÓN EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral 2 el cual cuenta con una superficie de **1,868.28** metros cuadrados.

SEGUNDO. Esta Resolución **NO** autoriza el uso, la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias de Uso de Suelo, El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados.

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

CUARTO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

QUINTO. 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.

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

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.



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. SDU/04556/2025
EXP. ADM: L-FLDA-000230-23-02

OCTAVO. 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.

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

DECIMO. Expídase la **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Uso Habitacional, Comercio y Servicios** solicitada, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. --



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

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

SCS/OCRA/JEGH/NGCG/DNCGM

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jaqueline Villarreal Fuentes en su carácter de apoderado siendo las 11:01 horas del día 09 del mes de Diciembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

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

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE JAQUELINE VILLARREAL
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000230-23-02
	Fecha de Clasificación	09 de enero de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5.Número de OCR (Credencial de Elector).
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	