



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA COMPAÑÍA
EXPLOTADORA DE INMUEBLES MONTERREY S.A. DE C.V.

DOMICILIO:

1

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 10- diez días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco. -----

VISTO, el expediente administrativo indicado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el 30-treinta de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. **JOSÉ GUILLERMO TERÁN CALDERÓN**, en su carácter de **Apoderado Legal** de la persona moral denominada **COMPAÑÍA EXPLOTADORA DE INMUEBLES MONTERREY S.A. DE C.V.** esta última en carácter de propietaria del inmueble ubicado en **MELCHOR OCAMPO ORIENTE, NÚMERO 443 INT. 0, ZONA CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, e identificado con el expediente catastral número **2** con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA USO HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIO**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **3,276.96 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-000255-24-02**, 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:

- 1) **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 habitacional, comercio y servicios, para el predio ubicado en la Calle Melchor Ocampo Oriente, Número 443 Int. 0, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral **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 de Escritura Pública Número 85-ochenta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de abril del año 1951-mil novecientos cincuenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado José García Izaguirre, Notario Público en ejercicio; relativa a la **CONSTITUCION DE UNA SOCIEDAD ANONIMA** denominada "Cía. Exportadora de Inmuebles Monterrey S.A." (actualmente sociedad anónima de capital variable) en donde se da a su favor el inmueble ubicado en la manzana circundada por las calles de Hidalgo al Norte, Escobedo al Oriente, Ocampo al Sur y Emilio Carranza al Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de aproximadamente 3.276.78m2: Inscrita ante el entonces denominado Registro Público De La Propiedad Y Comercio , bajo el [REDACTED] 3 y bajo el [REDACTED] 3
- Presenta copia certificada en fecha 20- veinte días del mes de agosto del 2024- dos mil veinticuatro , por el licenciado Gustavo Federico Cerrillo Ortiz, Notario Público número 37, según consta en el de ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 037/13,158/2024, con fecha del 12-doce días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Gustavo Federico Cerrillo Ortiz, Notario Público número 37, con ejercicio en la Demarcación Notarial, correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado, con residencia en esta Ciudad; compareciendo los señores Ignacio Mijares Torrallardona y José Guillermo Terán Calderón como Apoderados Generales de la Sociedad denominada COMPAÑÍA EXPLOTADORA DE INMUEBLES MONTERREY S.A. DE C.V. ratificando el escrito de fecha 19- diecinueve días del mes de julio de 2024- dos mil veinticuatro, mediante el cual comunican al Registrador Publico del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, que en la Escritura [REDACTED] 3 se omitió mencionar la medida y colindancia del lado Poniente que mide 49.500 metros, (del inmueble ubicado en la manzana circundada por las calles de Hidalgo al Norte, Escobedo al Oriente, Ocampo al Sur y Emilio Carranza al Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León). teniendo una superficie total de 3,276.96 m2; Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. con la inscripción [REDACTED] 3
- Presenta Escrito dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con fecha del 05-cinco de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, por el C. José Guillermo Terán Calderón, como representante legal de la sociedad Compañía Explotadora de Inmuebles Monterrey S.A. de C.V., donde se desglosa las fracciones aportadas por los respectivos accionistas generando un valor total de 1 entero correspondiente a la Nuda Propiedad, descrita en el Anexo de Escritura Pública Número 85-ochenta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de abril del año 1951-mil novecientos cincuenta y uno, antes mencionado.

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 copia simple de Escritura Pública Número 85-ochenta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 27-veintisiete días del mes de abril del año 1951-mil novecientos cincuenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado José García Izaguirre, Notario Público en ejercicio; la cual contiene un **CONSTITUIR UNA SOCIEDAD ANONIMA** denominada "Cia Exportadora de Inmuebles Monterrey S.A." en donde da a favor el inmueble ubicado en la manzana circundada por las calles de Hidalgo al Norte, Escobedo al Oriente, Ocampo al Sur y Emilio Carranza al Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de aproximadamente 3.276.78m2: Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 y bajo el [REDACTED] 3 se constituyó la sociedad denominada CIA. Explotadora de Inmuebles Monterrey, Sociedad Anónima. (actualmente sociedad anónima de capital variable)
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 81,509-ochenta y un mil quinientos nueve de fecha 12-doce días del mes de mayo del año 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Mario D. Reynoso Obregón, Titular de la Notaría Número 58-cincuenta y ocho del Distrito Federal; relativa a la **PROTOCOLIZACIÓN EN LO CONDUCTENTE DE SENDAS ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA Y GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE "COMPAÑÍA EXPLOTADORA DE INMUEBLES MONTERREY", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, donde se realiza el nombramiento del consejo de administración, la designación de comisario y la reforma total de sus estatutos sociales; señalado en el primero de los Estatutos que la denominación de la sociedad es COMPAÑÍA EXPLOTADORA DE INMUEBLES MONTERREY, S.A. de C.V. Registrada bajo el [REDACTED] 3
- Presenta copia certificada en fecha 03- tres días de julio de 2023 dos mil veintitrés, por el licenciado Emilio Gizar Pereyra, titular de la notaría Publica numero 21 ochenta y uno, con ejercicio en la Acta fuera de protocolo número 021/19168/23 de la Escritura Pública Número 5,184-cinco mil ciento ochenta y cuatro, en la ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, de fecha 12-doce días del mes de noviembre del año 1965-mil novecientos sesenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre Jr., Notario Público en ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Número 17-diecisiete; relativa a la **PROTOCOLIZACIÓN LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**, (de la sociedad denominada Compañía Explotadora de Inmuebles Monterrey S.A.); misma que contiene la Reorganización Estatutaria y el Aumento del Capital Social, denominándose Cía. Explotadora de Inmuebles Monterrey, seguido de las palabras "Sociedad Anónima de Capital Variable" o de las siglas "S.A. de C.V."; Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral, con la inscripción [REDACTED] 3
- Presenta copia certificada en fecha 03- tres días de julio de 2023 dos mil veintitrés, por el licenciado Emilio Gizar Pereyra, titular de la notaría Publica numero 21 ochenta y uno, con ejercicio en la Acta fuera de protocolo número 081/19167/23 de Escritura Pública Número 23,611-veintitrés mil seiscientos once, de fecha 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; (de la sociedad denominada Compañía Explotadora de Inmuebles Monterrey S.A. de C.V.), relativa a la Protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas, de otorgar a favor del señor José Guillermo Terán Calderón poderes los cuales puede ser ejercido individualmente que son: PODER GENERAL PARA LITIGIOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL, PODER GENERAL PARA ADMINISTRAR BIENES Y FACULTAD PARA SUSTITUIR O DELEGAR PODERES.
- Presenta Carta Poder Simple original de fecha 27-veintisiete de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual el C. José Guillermo Terán Calderón en su carácter representante legal de Compañía Explotadora de Inmuebles Monterrey S.A. de C.V. como propietario del predio ubicado en Calle Melchor Ocampo Oriente, Número 443 Int. 0, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 otorga poder a favor de las [REDACTED] 4

que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Factibilidad De Uso De Suelo Y Fijación De Lineamientos Generales De Diseño Arquitectónico

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. José Guillermo Terán Calderón con código de identificación [REDACTED] 5 (Representante Legal de Compañía Explotadora de Inmuebles Monterrey S.A. de C.V.)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Ignacio Mijares Torrallardona con código de identificación [REDACTED] 5 (Representante Legal de Compañía Explotadora de Inmuebles Monterrey S.A. de C.V.)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Arelly Nohemí Torres Quintanilla con código de identificación [REDACTED] 5 (Gestora)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Adriana Patricia Torres Quintanilla con código de identificación [REDACTED] 5 (Gestora)

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 Melchor Ocampo Oriente, Número 443 Int. 0, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000035374 de fecha 04-cuatro de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico. Asignando el número de expediente administrativo Folio L-FLDA-000255-24-02.

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 Habitacional, Comercio y Servicios con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio) para el predio ubicado en Calle Melchor Ocampo Oriente, Número 443 Int. 0, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2. Plano firmado por el C. José Guillermo Terán Calderón. Anoderado legal de Compañía Explotadora de Inmuebles Monterrey" S.A. de C.V. (propietaria) y por el [REDACTED] 4 con cedula profesional número 10012108, quien elaboro el mismo.
- 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000255-24-02
OFICIO No. SDU/01278/2025

- 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 Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 30-treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro con Folio 345G-2663, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de 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 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 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 I** 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 presentó antecedente del inmueble de ubicación calle Melchor Ocampo Oriente, Número 443 Int. 0, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta 08-ochos fotografías impresas del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro 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 del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones en la dirección de

1

expedido por Servicios de Comisión Federal de Electricidad, con periodo de facturación del 29-veintinueve de mayo al 26-veintiseis de junio del 2024-dos mil veinticuatro

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

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

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000255-24-02
OFICIO No. SDU/01278/2025

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;

- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 30-treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro con Folio 345G-2663, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral 2

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

- Presenta 08-ocho fotografías impresas del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro 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 en la dirección de [REDACTED] expedido por Servicios de Comisión Federal de Electricidad, con periodo de facturación del 29-veintinueve de mayo al 26-veintiseis de junio del 2024-dos mil veinticuatro.

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a 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 USB.

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 personal.

3) OTROS DOCUMENTOS.

- Acompaña copia simple de cedula profesional expedida por la Secretaria de Educación Pública a nombre del Ing. Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 10012108.
- Acompaña impresión de Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, indicando el predio ubicado sobre la Calle Melchor Ocampo Oriente, Número 443 Int. 0, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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 I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León del Municipio de Monterrey, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, incisos a), b) y c), 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, incisos a) y b), 12 fracciones II y III, 14 fracciones II y III, 15 fracciones I y II, 36, 39, 45BIS, 139, 156, 156 BIS I, 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000255-24-02
OFICIO No. SDU/01278/2025

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 Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la **Calle Melchor Ocampo Oriente** clasificado como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, esquina con Miguel Hidalgo y Costilla y Mariano Escobedo clasificadas como **SC-SERVICIOS Y COMERCIO** en el cual los usos solicitados para **HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, se describen su compatibilidad en las siguientes tablas.

COMPATIBILIDAD DE USOS EN (CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO (frente a Calle Melchor Ocampo Oriente)

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA		
	1.1.1	Unifamiliar	Permitido
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M² por vivienda)	Permitido
COMERCIO	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS		
	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 oficina)	Permitido
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
	2.2.7	Dulcerías	Permitido
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Permitido
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
COMERCIO	2.2.14	Mercerías	Permitido
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de Películas y videojuegos	Permitido
	2.2.16	Ópticas	Permitido
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido
	2.2.19	Venta de agua purificada	Permitido
	2.2.20	Viveros	Permitido
	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido
	2.3.2	Mercado Popular	Condicionado
COMERCIO	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
	2.5. VENTA DE MATERIALES		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Permitido
	2.5.3	Vidrierías	Permitido
	2.5.4	Para la construcción y decoración	Permitido
	2.6. VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
	2.6.3	Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Permitido
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
	2.6.5	Ventas y almacenaje de autopartes usadas	Permitido
	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	Permitido
	3.1.4	Alquiler de vehículos	Permitido
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.7	Sanitarios Públicos	Permitido
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido
	3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido



GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
	3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Permitido
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	Permitido
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	Permitido
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Permitido
	3.3.3	Enderezado y Pintura, Modificación de vehículos	Permitido
	3.3.4	Lavado de autos	Permitido
	3.3.5	Lavado y engrasado	Permitido
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres	Permitido
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Permitido
	3.3.8	Tapicería automotriz	Permitido
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	Permitido
	3.3.11	Vulcanizadoras	Permitido
	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
	3.4.1	Bares y Cantinas	Condicionado
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.3	Depósitos	Permitido
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Palerías	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
	3.4.6	Servicar	Permitido
	3.4.7	Taquerías	Permitido
	3.5. ENTRETENIMIENTO		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
	3.5.2	Auto cinemas	Permitido
	3.5.3	Discotecas y Salones de baile	Permitido
	3.5.6	Centros nocturnos	Permitido
	3.5.7	Video clubes	Permitido
SERVICIOS	3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	3.6.1	Gimnasio, Danza, aeróbico y artes	Permitido
	3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido
	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido
	3.6.4	Canchas deportivas	Permitido
	3.6.5	Estadios, Arenas	Permitido
	3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos.	Permitido
	3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	Permitido
	3.6.9	Videojuegos	Permitido
	3.7. RECREACIÓN SOCIAL		
	3.7.1	Clubes sociales	Permitido
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
	3.8. ALOJAMIENTO		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido
	3.8.2	Hostales y Posadas	Permitido
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	Permitido
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	Permitido
	3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamos, Seguros	Permitido
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
	3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
	3.10.3	Oficinas	Permitido
	3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
	3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
	3.11.3	Centros de rehabilitación social	Permitido
	3.11.4	Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	Condicionado
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	Condicionado
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	Permitido
	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		



GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	3.12.1	Internados	Condicionado
	3.12.2	Seminarios y Conventos	Permitido
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
	3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
	3.13.1	Cementerios	Condicionado
	3.13.2	Columbarios / Osarios	Permitido
	3.13.3	Crematorios	Condicionado
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Permitido
	3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
	3.14.2	Bases de taxis	Permitido
	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	Permitido
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Permitido
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Permitido
	3.14.7	Estudio de grabación	Permitido
	3.14.8	Helipuertos	Permitido
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Permitido
	3.14.10	Pensiones para camiones	Permitido
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Permitido
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	Permitido
	3.15. SALUD		
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Permitido
	3.15.2	Unidades Médicas	Permitido
	3.15.3	Clínicas y Hospitales	Condicionado
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Permitido
	3.16. ASISTENCIA SOCIAL		
	3.16.1	Asilo de ancianos	Condicionado
	3.16.2	Centro de integración juvenil y familiar	Condicionado
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado
	3.16.5	Casas cuna	Condicionado
	3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado
	3.16.7	Orfanatos	Condicionado
	3.17. ASISTENCIA ANIMAL		
	3.17.1	Centros antirrábicos, Perreras municipales	Condicionado

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Permitido
	3.17.4	Salones de corte y estética	Permitido
	3.17.5	Taxidermistas	Condicionado
	3.18. EDUCACIÓN		
	3.18.3	Secundarias	Condicionado
	3.18.4	Preparatorias	Permitido
	3.18.5	Normales	Permitido
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Permitido
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	Permitido
	3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
	3.18.9	Centro de actualización profesional	Permitido
	3.18.10	Centros de educación a distancia	Permitido
	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Permitido
	3.18.12	Escuelas de educación especial	Permitido
	3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	Sujeto a dictamen
	3.19. CULTURA		
	3.19.1	Acuarios	Permitido
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Permitido
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
	3.19.5	Zoológicos	Permitido
	3.20. ALMACENAMIENTO		
	3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
	3.20.2	De chatarra (reciclaje)	Condicionado
	3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	Condicionado
	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
	3.20.5	De productos inocuos	Condicionado
	3.20.6	De productos molestos	Condicionado
	3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	Condicionado
	3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado

COMPATIBILIDAD DE USOS EN SC-SERVICIOS Y COMERCIO
(frente a Calle Miguel Hidalgo y Costilla esquina con Mariano Escobedo)



GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA		
	1.1.1	Unifamiliar	Permitido
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M ² por vivienda)	Permitido
COMERCIO	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS		
	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 oficina)	Permitido
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
	2.2.7	Dulcerías	Permitido
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Permitido
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido
	2.2.14	Mercerías	Permitido
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de Películas y videojuegos	Permitido
	2.2.16	Ópticas	Permitido
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido
	2.2.19	Venta de agua purificada	Permitido
	2.2.20	Viveros	Permitido
COMERCIO	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido
	2.3.2	Mercado Popular	Permitido

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
	2.5. VENTA DE MATERIALES		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Permitido
	2.5.3	Vidrierías	Permitido
	2.5.4	Para la construcción y decoración	Permitido
	2.6. VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
SERVICIOS	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	Permitido
	3.1.4	Alquiler de vehículos	Permitido
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.7	Sanitarios Públicos	Permitido
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido
	3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
	3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
	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 oficina y computadoras	Condicionado
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	Condicionado
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Condicionado
	3.3.3	Enderezado y Pintura, Modificación de vehículos	Condicionado
	3.3.4	Lavado de autos	Permitido



GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	3.3.5	Lavado y engrasado	Condicionado
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres	Condicionado
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Permitido
	3.3.8	Tapicería automotriz	Permitido
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	Condicionado
	3.3.11	Vulcanizadoras	Condicionado
	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
	3.4.1	Bares y Cantinas	Condicionado
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.3	Depósitos	Permitido
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Palerías	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
	3.4.6	Servicar	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Permitido
	3.5. ENTRETENIMIENTO		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
	3.5.2	Auto cinemas	Condicionado
	3.5.3	Discotecas y Salones de baile	Condicionado
	3.5.6	Centros nocturnos	Condicionado
	3.5.7	Video clubes	Condicionado
	3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
	3.6.1	Gimnasio, Danza, aeróbico y artes	Permitido
	3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido
	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Condicionado
	3.6.4	Canchas deportivas	Condicionado
	3.6.5	Estadios, Arenas	Condicionado
	3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos.	Condicionado
	3.6.9	Videojuegos	Permitido
	3.7. RECREACIÓN SOCIAL		
	3.7.1	Clubes sociales	Permitido
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
	3.8. ALOJAMIENTO		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido
	3.8.2	Hostales y Posadas	Permitido
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	Permitido
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	Permitido

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
SERVICIOS	3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamos, Seguros	Permitido
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
	3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
	3.10.3	Oficinas	Permitido
	3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
	3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
	3.11.4	Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	Condicionado
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	Condicionado
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	Condicionado
	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
	3.12.1	Internados	Permitido
	3.12.2	Seminarios y Conventos	Permitido
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	Permitido
	3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
	3.13.2	Columbarios / Osarios	Condicionado
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Condicionado
	3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
	3.14.2	Bases de taxis	Permitido
	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Permitido
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Permitido
	3.14.7	Estudio de grabación	Permitido
	3.14.8	Helipuertos	Permitido
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Permitido
	3.14.10	Pensiones para camiones	Permitido
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Permitido
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	Condicionado
	3.15. SALUD		
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Permitido
	3.15.2	Unidades Médicas	Permitido



GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	3.15.3	Clínicas y Hospitales	Permitido
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Permitido
	3.16. ASISTENCIA SOCIAL		
	3.16.1	Asilo de ancianos	Condicionado
	3.16.2	Centro de integración juvenil y familiar	Condicionado
	3.16.3	Guarderías	Condicionado
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado
	3.16.5	Casas cuna	Condicionado
	3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado
	3.17. ASISTENCIA ANIMAL		
	3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Condicionado
	3.17.4	Salones de corte y estética	Permitido
	3.18. EDUCACIÓN		
	3.18.1	Jardines de niños	Permitido
	3.18.2	Primarias	Permitido
	3.18.3	Secundarias	Permitido
	3.18.4	Preparatorias	Permitido
	3.18.5	Normales	Permitido
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Permitido
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	Permitido
	3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
	3.18.9	Centro de actualización profesional	Permitido
	3.18.10	Centros de educación a distancia	Permitido
	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Permitido
	3.18.12	Escuelas de educación especial	Permitido
	3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	Sujeto a dictamen
	3.19. CULTURA		
	3.19.1	Acuarios	Permitido
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Permitido
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
	3.19.5	Zoológicos	Permitido
	3.20. ALMACENAMIENTO		

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
	3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
	3.20.5	De productos inocuos	Condicionado
	3.20.6	De productos molestos	Condicionado

Cabe hacer mención que en relación a los usos solicitados para 3.18.13 Observatorios meteorológicos y/o astronómicos; el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo tanto, se dictaminarían una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder determinar si son permitidos o prohibidos.

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 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**; es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que establece 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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000255-24-02
OFICIO No. SDU/01278/2025

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 **CMI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO y CS-ZONA DE SERVICIOS Y COMERCIO** y le son aplicables los Requerimientos II, III, y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a los requerimientos II al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el referido numeral, correspondientes a: II.-Contaminación, III.-Impacto Vial y IV.-Seguridad.

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 CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO (frente a Calle Melchor Ocampo Oriente)

Superficie a Dictaminar:	3,276.96 M ²
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	10.00
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	(+) 12-niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta	150 viv./ha.
Densidad Neta	*200.00 viv/ha

*Para el Corredor donde se encuentra el predio que nos ocupa, cuenta con una densidad bruta de 150 viv/ha., sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, que a la letra dice " En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada se hará referencia a la densidad bruta y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los

planes entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco" resultando entonces de la siguiente manera : Densidad bruta 150 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como **resultado la densidad neta de 200.00 viviendas por hectárea.**

De conformidad con el Artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León indica: **"En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior.**

Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan."

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SC-SERVICIOS Y COMERCIO
(frente a Calle Miguel Hidalgo y Costilla esquina con Mariano Escobedo)

Superficie a Dictaminar:	3,276.96 M²
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	LIBRE
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	LIBRE
ÁREA LIBRE	LIBRE
CAV (Coeficiente de Área Verde)	LIBRE
Nº de Niveles (Máximo)	(+) 12-niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta	LIBRE
Densidad Neta	LIBRE

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

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000255-24-02
OFICIO No. SDU/01278/2025

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...". 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.

Artículo 73 BIS-4.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que: "De conformidad con la legislación aplicable, en los baldíos y en predios con edificaciones sin uso y con deterioro, ubicados en el Centro Metropolitano, siempre que el interesado lo solicite y con la finalidad de mejorar el entorno y evitar el abandono, podrá aplicarse lo siguiente:

- I. Reactivar la ocupación o utilización de los predios o inmuebles, conforme a los usos del suelo establecidos en el Plan. Cuando no se modifique la superficie de construcción existente, podrán quedar exentos de cumplir con los lineamientos urbanísticos establecidos para la zona.
- II. Previo dictamen favorable emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, los predios con edificaciones sin uso, podrán ser habilitados de la siguiente manera:
 - a) Como área verde, jardín o plaza, en cuyo caso se deberá efectuar un convenio con la autoridad municipal competente, en donde se establezca la utilización pública del inmueble y los compromisos y obligaciones de las partes. Como contraprestación el propietario o poseedor podrá quedar exento en el pago del impuesto predial durante el tiempo que dure el convenio. Al término del convenio, éste podrá ser renovado, o en su caso finiquitado regresando el inmueble a su utilización privada, con las mejoras que se le hubiera hecho.
 - b) Como estacionamiento, pudiendo ser realizado por el propietario o poseedor del inmueble o por la autoridad municipal competente. Cuando sea realizado por el propietario o poseedor del inmueble, la licencia municipal requerida, una vez integrado el expediente correspondiente, podrá ser expedida en un plazo no mayor a 15 días hábiles; y cuando sea realizado por la autoridad municipal competente, se deberá efectuar un convenio con el propietario del inmueble, en donde se establezca su utilización pública ya sea con o sin aparatos tipo estacionómetro y se estipule la contraprestación que recibirá el propietario de dicho inmueble, entre otros compromisos u obligaciones.

En caso de predios en donde solo una parte del terreno se pretenda utilizar como área verde de uso público, como contraprestación el propietario interesado en recorrer su barda podrá solicitar y obtener una disminución del impuesto predial según la superficie habilitada como área de uso público, previo convenio con la Autoridad municipal competente.

Cuando se trate de inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico, o que presenten características dignas a conservar según la dependencia competente, previa a cualquier uso, cambio o alteración del inmueble, se deberá obtener dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda."

Artículo 75.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que: "En las zonas o inmuebles que cuenten con declaratoria de protección, en cualquiera de las clasificaciones indicadas por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, se deberán observar las disposiciones establecidas para cada una de ellas en sus respectivas Declaratorias, Reglamentos y demás disposiciones generales aplicables."

Artículo 78.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que: "Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente."

Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: 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.*

Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 314 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: *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 planos o programas de desarrollo urbano.*

Así mismo, el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400-cuatrocientos metros perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de casas de juego, cabarets y centros nocturnos debiéndose establecer conforme a las normas de esta Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

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.

Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: *"En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:*

- I. *Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 – trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;*
- II. *Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;*
- III. *Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;*
- IV. *Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y*
- V. *Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.*



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000255-24-02
OFICIO No. SDU/01278/2025

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes. La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León."

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DELEGACIÓN-CENTRO, DISTRITO-CENTRO

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
HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA		
	1.1.1	Unifamiliar	1-un cajón hasta 200.00 m2 2-dos cajones mayores de 200 m2
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1-un cajón por cada 1 vivienda
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M ² por vivienda)	1-cajón por cada 1 vivienda
COMERCIO	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y oficina)	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.4	Artículos deportivos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.7	Dulcerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	1-un cajón por cada 35.00 m2

GIRO ESPECIFICO			UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
COMERCIO	2.2.14	Mercerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de Películas y videojuegos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.16	Ópticas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.19	Venta de agua purificada	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.20	Viveros	1-un cajón por cada 60.00 m2
	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.3.2	Mercado Popular	1-un cajón por cada 60.00 m2
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.4. COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES		
	2.4.1	Gasolineras	1-un cajón por cada 285.00 m2
	2.4.2	Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	1-un cajón por cada 215.00 m2
	2.4.3	Unidades de carburación	1-un cajón por cada 215.00 m2
	2.5. VENTA DE MATERIALES		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.5.3	Vidrierías	1-un cajón por cada 45.00 m2
	2.5.4	Para la construcción y decoración	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.6. VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1-un cajón por cada 70.00 m2
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1-un cajón por cada 70.00 m2
	2.6.3	Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1-un cajón por cada 70.00 m2
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.6.5	Ventas y almacenaje de autopartes usadas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	3.1. SERVICIOS PERSONALES		
	3.1.1	Agencia de viajes	1-un cajón por cada 60.00 m2



GIRO ESPECIFICO			UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
SERVICIOS	3.1.2	Alquiler de ropa	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.4	Alquiler de vehículos	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.5	Cerrajerías	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.6	Cibercafés	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.7	Sanitarios Públicos	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.1.9	Estudios fotográfico	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.12	Reparación de calzado	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
SERVICIOS	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	1-un cajón por cada 70.00 m2
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.3.3	Enderezado y Pintura, Modificación de vehículos	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.3.4	Lavado de autos	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.3.5	Lavado y engrasado	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.3.8	Tapicería automotriz	1-un cajón por cada 70.00 m2
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	1-un cajón por cada 70.00 m2
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.3.11	Vulcanizadoras	1-un cajón por cada 75.00 m2
	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
	3.4.1	Bares y Cantinas	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	3.4.3	Depósitos	1-un cajón por cada 35.00 m2

GIRO ESPECIFICO			UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
SERVICIOS	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Palerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.4.6	Servicar	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.4.7	Taquerías	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.5. ENTRETENIMIENTO		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.5.2	Auto cinemas	Sujeto a dictamen
	3.5.3	Discotecas y Salones de baile	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.5.6	Centros nocturnos	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.5.7	Video clubes	1-un cajón por cada 25.00 m2
	3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
	3.6.1	Gimnasio, Danza, aeróbico y artes	1-un cajón por cada 25.00 m2
	3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1-un cajón por cada 1,500 m2
	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.6.4	Canchas deportivas	Sujeto a dictamen
	3.6.5	Estadios, Arenas	1-un cajón por cada 6 asientos
	3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos.	Sujeto a dictamen
	3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	1-un cajón por cada 6 asientos
	3.6.9	Videojuegos	1-un/ cajón por cada 25.00 m2
	3.7. RECREACIÓN SOCIAL		
	3.7.1	Clubes sociales	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.7.2	Salones para eventos sociales	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.8. ALOJAMIENTO		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1-un cajón por cada 2 cuartos
	3.8.2	Hostales y Posadas	1-un cajón por cada 4.5 habitaciones
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	1-un cajón por cada 4.5 habitaciones
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	1-un cajón por cada 4.5 habitaciones
	3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1-un cajón por cada 15.00 m2



GIRO ESPECIFICO			UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
SERVICIOS	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamos, Seguros	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.10.3	Oficinas	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.10.4	Organismos descentralizados	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	No aplica
	3.11.3	Centros de rehabilitación social	1-un cajón por cada 150.00 m2
	3.11.4	Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	1-un cajón por cada 25.00 m2
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1-un cajón por cada 25.00 m2
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
	3.12.1	Internados	1-un cajón por cada 285.00 m2
	3.12.2	Seminarios y Conventos	1-un cajón por cada 285.00 m2
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
	3.13.1	Cementerios	1-un cajón por cada 200.00 m2/terreno
	3.13.2	Columbarios / Osarios	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.13.3	Crematorios	1-un cajón por cada 200.00 m2
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.14.2	Bases de taxis	Sujeto a dictamen
	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a dictamen
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.14.7	Estudio de grabación	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.14.8	Helipuertos	Sujeto a dictamen
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.14.10	Pensiones para camiones	Sujeto a dictamen
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	1-un cajón por cada 150.00 m2

GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
SERVICIOS	3.15. SALUD	
	3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1-un cajón por cada 1.5 consultorios
	3.15.2 Unidades Médicas	1-un cajón por cada 6 camas
	3.15.3 Clínicas y Hospitales	1-un cajón por cada 6 camas
	3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1-un cajón por cada 1 consultorio
	3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1-un cajón por cada 70.00 m2
	3.16. ASISTENCIA SOCIAL	
	3.16.1 Asilo de ancianos	1-un cajón por cada 150.00 m2
	3.16.2 Centro de integración juvenil y familiar	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.16.4 Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	1-un cajón por cada 200.00 m2
	3.16.5 Casas cuna	1-un cajón por cada 150.00 m2
	3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	1-un cajón por cada 75.00 m2
	3.16.7 Orfanatos	1-un cajón por cada 150.00 m2
	3.17. ASISTENCIA ANIMAL	
	3.17.1 Centros antirrábicos, Perreras municipales	1-un cajón por cada 150.00 m2
	3.17.2 Consultorios veterinarios	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.17.4 Salones de corte y estética	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.17.5 Taxidermistas	1-un cajón por cada 70.00 m2
	3.18. EDUCACIÓN	
	3.18.3 Secundarias	1-un cajón por cada 215.00 m2
	3.18.4 Preparatorias	1-un cajón por cada 70.00 m2
	3.18.5 Normales	1-un cajón por cada 70.00 m2
	3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1-un cajón por cada 70.00 m2
	3.18.7 Tecnológicos y Universidades	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.18.8 Asesorías académicas	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.18.9 Centro de actualización profesional	1-un cajón por cada 0.5 aula
	3.18.10 Centros de educación a distancia	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.18.12 Escuelas de educación especial	1-un cajón por cada 3 aulas



GIRO ESPECIFICO			UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
SERVICIOS	3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	1-un cajón por cada 85.00 m2
	3.19. CULTURA		
	3.19.1	Acuarios	1-un cajón por cada 80.00 m2
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1-un cajón por cada 120.00 m2
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1-un cajón por cada 85.00 m2
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1-un cajón por cada 85.00 m2
	3.19.5	Zoológicos	1-un cajón por cada 200.00 m2/terreno
	3.20. ALMACENAMIENTO		
	3.20.1	Mini bodegas	1-un cajón por cada 400.00 m2
	3.20.2	De chatarra (reciclaje)	1-un cajón por cada 400.00 m2
	3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	1-un cajón por cada 400.00 m2
	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	1-un cajón por cada 400.00 m2
	3.20.5	De productos inocuos	1-un cajón por cada 400.00 m2
	3.20.6	De productos molestos	1-un cajón por cada 400.00 m2
	3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	1-un cajón por cada 400.00 m2
	3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	1-un cajón por cada 400.00 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 28** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

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.

Deberá cumplir con el **Artículo 60** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León se establece que: "En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, con excepción de los ubicados en el Centro Metropolitano, deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada a los estudiantes. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

El titular o responsable de estos equipamientos y servicios, queda obligado a cumplir con esta condicionante y las demás que establezca el Plan y este Reglamento, que le sean aplicables, sin las cuales no podrán ser otorgadas las licencias municipales de uso y edificación del suelo correspondientes."

Deberá cumplir con el **Artículo 61** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León se establece que: *"Los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión.*

Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros presentar Estudio de Impacto Vial."

Deberá cumplir con el **Artículo 62.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León se establece que: *"Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su flotilla de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad."*

Deberá cumplir con el **Artículo 63** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León se establece que: *"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.*

Nota: La estructura tendrá un color amarillo tráfico y la señal será acorde a la Ley de Señalamientos Viales para el Estado de Nuevo León. En el caso de no contar con el espacio necesario, el módulo o módulos correspondientes deberán ser colocados en espacios públicos cercanos, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría."

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.

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.

QUINTO. EN CUANTO A LA APLICACIÓN DE LA ZONA DOT.

Conforme al **Artículo 4** Fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la Zona DOT le corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800-ochocientos metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación.

Con lo mencionado con anterioridad y para el caso de que el predio se encuentre en dicho supuesto, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT, que a la letra dice:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000255-24-02
OFICIO No. SDU/01278/2025

Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León..." Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.

II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.

III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.

IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.

V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.

VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.

VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados."

SEXTO. ALINEAMIENTO VIAL

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

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

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

SEPTIMO. DICTAMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil:

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

b) Visto Bueno de INAH o INBAL:

Deberá de presentar obtener el dictamen del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto de Bellas Artes y Literatura según corresponda.

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 I 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 USO HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIO**, respecto de los usos indicados en el Considerando del presente instrumento; para el inmueble ubicado en **la Calle Melchor Ocampo Oriente, Número 443 Int. 0, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**, con expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de **3,276.96 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 y 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 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000255-24-02
OFICIO No. SDU/01278/2025

QUINTO. 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.

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.

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA USO HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIO**, 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. -----

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/ MLRC/ CEEC/ AMMR

35/36

10621

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000255-24-02
OFICIO No. SDU/01278/2025

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Arely Nohemi Torres Quintanilla en su carácter de apoderado siendo las 9:00 horas del día 26 del mes de Noviembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 242614

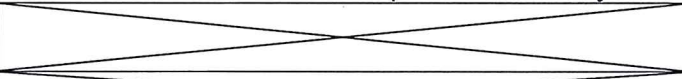
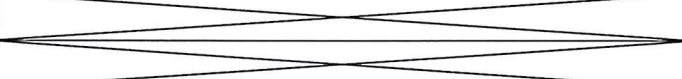
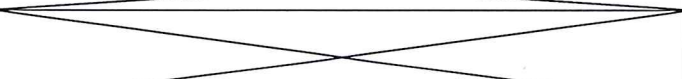
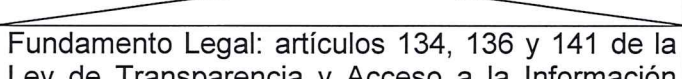
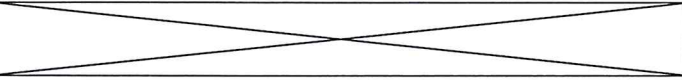
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Arely Nohemi Torres Quintanilla

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000255-24-02
	Fecha de Clasificación	08 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 12-2025 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.