



INSTRUCTIVO

A EL C. HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, REPRESENTANTE LEGAL DE FOCOS, S.A. DE C.V.

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 02- dos días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco-----

VISTO, el expediente administrativo indicado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el 17-diecisiete días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, por el C. REPRESENTANTE LEGAL DE FOCOS, S.A. DE C.V., propietario del inmueble ubicado en CALLE LOS ANDES, SIN NÚMERO. JURISDICCIÓN 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 DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 41,466.72 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-000306-24-02 y.

RESULTANDO

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

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

I y II Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para **Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios**, del predio ubicado en la Calle Los Andes, Sin Número, Jurisdicción en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio 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.

1/24

09994

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 6,344-seis mil trescientos cuarenta y cuatro, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de abril del año 1970-mil novecientos setenta, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez L., Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaria Número 12-doce en este Municipio; la cual contiene un CONTRATO DE COMPRA VENTA, a favor de la sociedad denominada "FOCOS, S.A." en relación de un inmueble con una superficie total de 41,466.72 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] Registrada ante el Registro Público de la Propiedad siendo Registrada bajo el [REDACTED]
- Anexa copia simple de Oficio No. 1453-C-2024, de fecha 11-once días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedida por Lic. Héctor Armando Garza López Director de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en referencia a un inmueble ubicado en la calle de Los Andes y CALLE LOS ANDES número 3900 en el municipio de Monterrey, N.L. con un superficie de 41,466.72 metros cuadrados, ya que anteriormente se manejaba el expediente [REDACTED] ya que en base a los antecedentes, con fecha 10 de junio de 1970, en el Aviso de Enajenación con el Folio 10624/70, en el cual aparece como parte compradora FOCOS, S.A. es donde se rectifica el Número de expediente catastral para quedar registrado el número [REDACTED] perteneciendo al mismo inmueble, mismo datos que figuran registrados al día 11 de noviembre de 2024 en el Sistema de Gestión Catastral.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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 Acta Fuera de Protocolo Número 83,616-2002, Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de noviembre del año 2002, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público Titular de la Notaria Número 33-treinta y tres en ejercicio en este Primer Distrito Registral y Notarial del Estado; mediante la cual se indica en sus antecedentes la constitución y sus modificaciones de la sociedad denominada "FOCOS, S.A.".
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 16,864-dieciséis mil ochocientos sesenta y cuatro, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de junio del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciada Sonia Garza Guajardo, Notario Público Suplente Adscrito a la Notaria Pública Número 33-treinta y tres de la cual es Titular el Licenciado Gilberto Federico Allen, con ejercicio en esta Ciudad; la cual se constituye el CAMBIO DEL REGIMEN DE LA SOCIEDAD ANONIMA A SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, por lo que la sociedad denominada "FOCOS, S.A." cambia a "FOCOS, S.A. DE C.V."; Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio siendo Registrado bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 47,036-cuarenta y siete mil treinta y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México, a los 13-trece días del mes de julio del año 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen de León, Titular de la Notaria Pública número 33-treinta y tres, con ejercicio en este Primer Distrito Registral y Notarial del Estado de Nuevo León; en donde la sociedad denominada "FOCOS, S.A. DE C.V." confiere PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL PARA REALIZAR TRÁMITES ANTES DEPENDENCIAS



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000306-24-02
OFICIO No. SDU/02284/2025

GUBERNAMENTALES, PODER GENERAL EN MATERIA CAMBIARIA Y FACULTAD PARA DELEGAR, a favor del señor Licenciado MAURICIO GERARDO ZAMBRANO VIGNAU. Inscrita ante el Registro Público de Comercio con número de folio **3**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 48,868-cuarenta y ocho mil ochocientos sesenta y ocho, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México, a los 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen de León, Titular de la Notaria Publica número 33-treinta y tres, con ejercicio en este Primer Distrito Registral y Notarial del Estado de Nuevo León; en donde la sociedad denominada "FOCOS, S.A. DE C.V." manifiesta REVOCADO Y CANCELADO EL NOMBRAMIENTO DE APODERADO ASÍ COMO LOS PODERES Y FACULTADES OTORGADOS A Mauricio Gerardo Zambrano Vignau y confiere a favor del señor HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PODER GENERAL PARA REALIZAR TRÁMITES ANTE DEPENDENCIAS GUBERNAMENTALES CON FACULTAD PARA DELEGAR, a favor del señor Licenciado. Inscrita ante el Registro Público de Comercio con número de folio **3**
- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 14-catorce días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual el C. Hernán González García en su carácter Apoderado Legal de la sociedad denominada "FOCOS, S.A. DE C.V." como propietario del predio ubicado en la CALLE LOS ANDES, Sin Número, Jurisdicción en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** otorga poder a favor del C. Ricardo Mercado Aguilar, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Factibilidad De Uso De Suelo Y Fijación De Lineamientos Generales De Diseño Arquitectónico nombrando como Testigos los **4**
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Hernán González García con código de identificación **5** (Apoderado Legal de la sociedad denominada "FOCOS, S.A. DE C.V." como propietario).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Ricardo Mercado Aguilar con código de identificación **5** (Gestor).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **4** con código de identificación **5** (Testigo).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **4** con código de identificación **5** (Testigo).

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

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Calle Los Andes, Sin Número, Jurisdicción en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000035784 de fecha 18-dieciocho de octubre 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 Folio L-FLDA-000306-24-02.

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 Multifamiliar, Comercio y Servicios con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).

El requisito del plano de localización, es requerido 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 I y II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

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

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

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

- Presenta copia simple de recibo de Cuenta de Predial de fecha 26-veintiséis días del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con Folio LINEA-332395 expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 y con una superficie total de 41,466.72 metros cuadrados.

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

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **artículos 164 y 156 BIS** respectivamente, con las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI Artículo 160 Bis, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, 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:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000306-24-02
OFICIO No. SDU/02284/2025

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;

- No presenta antecedentes del inmueble ubicado en el predio ubicado en la Calle Los Andes, Sin Número, Jurisdicción en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**

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

- Presenta 08-ocho fotografías del predio 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 de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. respecto al periodo del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección de **1** vigente al momento del ingreso.

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

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

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.

5/24

09996

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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 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;



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000306-24-02
OFICIO No. SDU/02284/2025**

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 Cuenta de Predial de fecha 26-veintiséis días del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con Folio LINEA-332395 expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 y con una superficie total de 41,466.72 metros cuadrados..
- 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 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 correspondientes al recibo de facturación expedido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. respecto al periodo del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección de [REDACTED] 1 [REDACTED] vigente al momento del ingreso.
- X. El pago de derechos municipales correspondientes;**
- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción II, inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.
- XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.**
- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.
- 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.

7/24

09997

ORIGINAL SEDU SC MONTERREY

MTY
AQUI SE RESUELVE

C). OTROS DOCUMENTOS.

- Acompaña escrito de fecha 15-quince días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el señor Hernán González García representante legal de la sociedad denominada "FOCOS, S.A. DE C.V." mediante el cual solicita la factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para un Desarrollo Habitacional, Comercial y de Servicios, SOLICITANDO SE LES AP'LIQUE LOS Lineamientos Urbanísticos Relativos al DOT (Desarrollo Orientado al Transporte), para el predio ubicado frente a la Calle Los Andes, Sin Número, Jurisdicción en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Acompaña Croquis de ubicación del predio con referencia a la distancia de la que se ubica la línea de la Ecovía.
- Acompaña copia de cédula profesional del Ingeniero Topógrafo e Hidrógrafo [REDACTED] con número de cedula 7262665, de acuerdo a la fracción II del Artículo 156 BIS I del presente dictamen.
- Acompaña copia de No. De oficio SRA-DGGIMAR.618/001629, en la Ciudad de México a los 10- diez días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por la Subsecretaria de la Regulación Ambiental, Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, incisos b) y c), 148 fracciones I y II, 308 fracciones I y II, 309 fracciones I y II, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a), 311 fracciones I y II, 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracciones II y III, 14 fracciones II y III, 15 fracciones I y II, 39, 45BIS, 139, 156, 156 BIS, 157, 164; del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León..

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de Julio de 2014-dos mil catorce. el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de acuerdo al Plano de Estrategia 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 INDUSTRIAL MODERNA** dando frente a la **Calle Los Andes**, en una Zona Clasificada como **ZT-ZONA DE INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN**, se describen su compatibilidad en la siguiente tabla.

**COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZT-ZONA DE INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN
(frente a la Calle Los Andes)**

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1. VIVIENDA		
	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)	Condicionado
	2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000306-24-02
OFICIO No. SDU/02284/2025

	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	2.2. TIENDAS DE ESPECIALIDADES		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (doméstico y de oficina)	Permitido
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
	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	Librería, 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
	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		
	2.3.1	Locales comerciales y de servicios agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Condicionado
	2.3.2	Mercado Popular	Condicionado
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicios	Permitido
	2.3.4	Tienda de conveniencia	Permitido
	2.5. VENTA DE MATERIALES		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías	Condicionado
	2.5.3	Vidrieras	Condicionado
	2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Condicionado
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado
SERVICIOS	3.1. SERVICIOS PERSONALES		
	3.1.1	Agencias de viajes	Permitido
	3.1.2	Alquiler de ropa	Permitido
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	Condicionado

SERVICIOS

3.1.4	Alquiler de vehículos	Permitido
3.1.5	Cerrajerías	Permitido
3.1.6	Cibercafés	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, Estética y Salas de belleza	Permitido
3.1.12	Reparación de calzado	Condicionado
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	Condicionado
3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado
3.2.3	Maquila y ploteo de planos y Centros de copiado	Permitido
3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	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	Condicionado
3.3.5	Lavado y engrasado	Condicionado
3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Condicionado
3.3.8	Tapicería automotriz	Condicionado
3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
3.3.10	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	Condicionado
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	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	Condicionado
3.5.3	Discotecas y Salones de baile	Condicionado
3.5.5	Salas o Centro de Espectáculos	Condicionado
3.5.6	Centros nocturnos	Condicionado
3.5.7	Video clubes	Permitido
3.6.DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
3.6.1	Gimnasios Danza, aeróbico y artes	Permitido
3.6.3	Boliche, Billares, Patinaje, Pista para monopatín, Escalada	Condicionado
3.6.4	Canchas deportivas	Permitido
3.6.5	Estadios, Arenas	Permitido



SERVICIOS

3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc), Juegos mecánicos	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	Permitido
3.8.4	Hoteles de 3 estrellas	Condicionado
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
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
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	Centro 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	Estudios de grabación	Permitido
3.14.8	Helipuertos	Permitido
3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Permitido
3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Permitido
3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos	Condicionado
3.15. SALUD		
3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros pediátricos	Permitido

SERVICIOS	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	Condicionado
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Condicionado
	3.16. ASISTENCIA SOCIAL		
	3.16.2	Centros 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	Permitido
	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	Condicionado
	3.17.5	Taxidermistas	Condicionado
	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	Condicionado
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Condicionado
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	Condicionado
	3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
	3.18.9	Centros 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	Condicionado
	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



SERVICIOS	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 ubicado dentro de la zona clasificada como ZT-ZONA DE INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN; 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 CONDICIONADOS; mismo que se marca en el punto III del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

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

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

- I. Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.
- II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;
- III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de

construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

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

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

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **ZT- ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN** 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, 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 mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 ZT- ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN (frente a la Calle Los Andes)

Superficie a Dictaminar:	41,466.72 m²
Lineamientos	NORMA
	COEFICIENTE
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5
Área libre	0.25
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12
Número de Niveles (Máximo)	07-siete NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta (D10-Densidad Alta)	105 viv/ha

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000306-24-02
OFICIO No. SDU/02284/2025**

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...”.

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

Artículo 39.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones.

En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros.

Artículo 48.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey 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 106.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, “Los estudios requeridos para la Zona Especial de Desarrollo podrán ser solicitados para otras áreas de la ciudad que presenten algún tipo de vulnerabilidad, según lo señalen el Atlas de Riesgo del Estado o Municipal, el Plan y/o Programa de desarrollo Urbano que de éste se deriven, y los demás estudios, planes y programas sobre riesgos y vulnerabilidad”.

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:

- 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

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.

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA.

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		
	1.1.2	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 m2 por vivienda)	1-un cajón por cada 1 vivienda
	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. TIENDAS 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 (doméstico y de 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	Librería, 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
	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 servicios agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1-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 autoservicios	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.3.4	Tienda de conveniencia	1-un cajón por cada 25.00 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	Vidrieras	1-un cajón por cada 45.00 m2
	2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFEACCIONES 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
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	1-un cajón por cada 35.00 m2
	3.1. SERVICIOS PERSONALES		
	3.1.1	Agencias de viajes	1-un cajón por cada 60.00 m2
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
	3.1.8	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, Estética 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		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	1-un cajón por cada 70.00 m2
SERVICIOS	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.2.3	Maquila y ploteo 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
	3.3. 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

SERVICIOS

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
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	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
3.5.3	Discotecas y Salones de baile	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.5.5	Salas o Centro de Espectáculos	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	Gimnasios Danza, aeróbico y artes	1-un cajón por cada 25.00 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 06 asientos
3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc), Juegos mecánicos	Sujeto a dictamen
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 02 cuartos
3.8.2	Hostales y Posadas	1-un cajón por cada 4.5 habitación
3.8.3	Hoteles de 4 estrellas	1-un cajón por cada 4.5 habitación
3.8.4	Hoteles de 3 estrellas	1-un cajón por cada 4.5 habitación
3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1-un cajón por cada 15.00 m2
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



SERVICIOS	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
	3.11.4	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 45.00 m2
	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
	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	Centro 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	Estudios 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
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos	1-un cajón por cada 150 m2
	3.15. SALUD		
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros pediátricos	1-un cajón por cada 1.5 consultorio
	3.15.2	Unidades Médicas	1-un cajón por cada 06 cama
	3.15.3	Clínicas y Hospitales	1-un cajón por cada 06 cama
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1-un cajón por cada 01 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		
	3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.16.3	Guarderías	1-un cajón por cada 150 m2
	3.16.4	Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1-un cajón por cada 200 m2
	3.16.5	Casas cuna	1-un cajón por cada 150 m2
	3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	1-un cajón por cada 75.00 m2
	3.17. ASISTENCIA ANIMAL		
	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

SERVICIOS	3.18. EDUCACIÓN		
	3.18.1	Jardines de niños	1-un cajón por cada 1.5 Aula
	3.18.2	Primarias	1-un cajón por cada 215 m2
	3.18.3	Secundarias	1-un cajón por cada 215 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	Centros 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 03 Aula
	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 60.00 m2
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1-un cajón por cada 85.00 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 m2
	3.20. ALMACENAMIENTO		
	3.20.1	Mini bodegas	1-un cajón por cada 285 m2
	3.20.2	De chatarra (reciclaje)	1-un cajón por cada 285 m2
	3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	1-un cajón por cada 285 m2
	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	1-un cajón por cada 285 m2
	3.20.5	De productos inocuos	1-un cajón por cada 285 m2
	3.20.6	De productos molestos	1-un cajón por cada 285 m2

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

Conforme al **Artículo 37.-** del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey donde se menciona que el número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Conforme al **Artículo 47.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos, señalados en el Plan.

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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000306-24-02

OFICIO No. SDU/02284/2025

Conforme al **Artículo 60.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

Conforme al **Artículo 61.-** del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

Conforme al **Artículo 62.-** 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.

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

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

Conforme al Artículo 4 Fracción LXXXI 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:

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.

21/24

10004

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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 el proyecto arquitectónico.

SEPTIMO. DICTAMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil.

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

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II; y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con los artículos 19, 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, 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,, 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000306-24-02
OFICIO No. SDU/02284/2025

Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

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 MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIO**, respecto del inmueble ubicado en la **CALLE LOS ANDES, SIN NÚMERO, JURISDICCIÓN EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el número de expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de **41,466.72 metros cuadrados**.

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

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

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

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

23/24

10005

ORIGINAL SE USÓ EN MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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 MUTLIFAMILIAR, 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

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

SCS/ OCRA/ MLRC/ IBS/ AMMR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ricardo Mercado Aguilar en su carácter de apoderado siendo las 10:38 horas del día 25 del mes de Noviembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Rubi Paz Delgado

FIRMA

[Firma]
242614

No. DE GAFETE

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

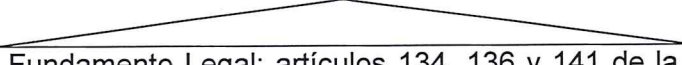
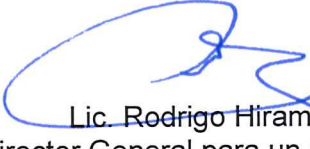
Ricardo Mercado Aguilar

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000306-24-02
	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.