



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000311-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00694/2025

INSTRUCTIVO

AL C. OSCAR ALEJANDRO SILVA SALAZAR.

DOMICILIO EN:

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000311-24-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---- **VISTO**, el expediente administrativo **L-FLDA-000311-24-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el 22-veintidos de octubre de 2024-dos mil veinticuatro. por parte del **C. OSCAR ALEJANDRO SILVA SALAZAR**; propietario del inmueble ubicado en la **1** con expediente catastral **2** solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO PARA SERVICIOS**, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **450.00** metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

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

1. Para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño 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 SERVICIOS** ubicado en la **1** 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 del predio. Copia del acuerdo de factibilidad.

- Escritura Pública Número 53,885-cincuenta y tres mil ochocientos ochenta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 13-trece días del mes de octubre del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Titular de la Notaría Pública número 96-noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y con residencia en esta Ciudad; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA**

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000311-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00694/2025

DE BIEN INMUEBLE, a favor de el señor Oscar Alejandro Silva Salazar, del inmueble bajo el expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en [REDACTED] 1 inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3

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

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

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

- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 17-diecisiete de junio del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual el C. Oscar Alejandro Silva Salazar en su carácter de propietario del predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 otorga poder a favor del C. Salvador De La Cruz Jiménez, 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 [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Oscar Alejandro Silva Salazar**, con Número [REDACTED] 5 (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Salvador De La Cruz Jiménez**, con Número [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 4 con Número [REDACTED] 5 (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] 4 con Número [REDACTED] 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 [REDACTED] 1 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número Folio 3170000035801 de fecha 22-veintidos de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico. Asignando el expediente Administrativo Folio L-FLDA-000311-24-02.

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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000311-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00694/2025

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 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 156 BIS I fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio: 382E-7605 con fecha de pago a 30-treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del pago del impuesto Predial del 1º-primero al 6º-sexto Bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro para el predio identificado con el número de expediente catastral 2

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

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de 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 apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS y requerida a su vez en las fracciones I y II, a), (d y e), (d y f), (d y e) b), c) y g) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- El solicitante no presenta antecedente del predio, ubicado en la Lagos de Moreno, número 4882, Colonia Los Altos, 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 10-diez fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores, 06-sies fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación, expedido por Servicios de Comisión Federal de Electricidad, respecto al período del 19-diecinueve días del mes de abril al 19-diecinueve días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en [REDACTED] 1 [REDACTED]

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

- Presenta 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 del 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 del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

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

III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

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

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

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

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

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

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), (d y e), b), c) 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 licencia de construcción expedida respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

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

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

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

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

- Presenta 10-diez fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores, 06-ses fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación, expedido por Servicios de Comisión Federal de Electricidad, respecto al período del 19-diecinueve días del mes de abril al 19-diecinueve días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en [REDACTED] 1

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

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

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

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

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

3. Otros documentos.

- Acompaña copia de cédula profesional de la Arquitecta [REDACTED] 4 con número de cedula 8166999, de acuerdo a la fracción II del Artículo 156 BIS I del presente dictamen.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) al e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000311-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00694/2025

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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la [REDACTED] Clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en el cual el uso solicitado para **SERVICIOS** se describen su compatibilidad en la siguiente tabla.

COMPATIBILIDAD DE USO EN HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO
(dando frente a [REDACTED])

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
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	Condicionado
	3.1.4	Alquiler de vehículos	Condicionado
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.8	Depilación; tatuajes; Aretes y perforaciones	Condicionado
	3.1.9	Estudios Fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionado
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura	Permitido
	3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Condicionado
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y centros de copiado	Permitido
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficinas y computadoras	Permitido
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	Condicionado
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2	Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas	Condicionado
	3.2.4	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

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
	3.3.11	Vulcanizadoras	Condicionado
3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS			
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Condicionado
	3.4.3	Depósitos	Condicionado
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y palerías	Condicionado
	3.4.5	Restaurantes, cafés y fondas	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Condicionado
3.5. ENTRETENIMIENTO			
	3.5.7	Video clubes	Permitido
3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO			
	3.6.1	Gimnasio, danza, aeróbico y artes	Permitido
	3.6.9	Videojuegos	Condicionado
3.7. RECREACION SOCIAL			
	3.7.1	Clubessociales	Condicionado
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Condicionado
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Condicionado
3.8. ALOJAMIENTO			
	3.8.1	Casas de asistencia y casa de huéspedes	Condicionado
	3.8.2	Hostales y posadas	Condicionado
3.9. ADMINISTRACION PRIVADA			
	3.9.1	Bancos, caja de ahorro y servicios financieros	Condicionado
	3.9.2	Casas de bolsa, casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamos, seguros	Condicionado
	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas	Permitido
3.10. ADMINISTRACION PUBLICA			
	3.10.1	Consulados y embajadas	Condicionado
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Condicionado
	3.10.3	Oficinas	Permitido
	3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
SERVICIOS	3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
	3.11.1	Caseta de vigilancia	Permitido
	3.11.3	Centros de rehabilitación social	Condicionado
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS			
	3.12.3	Templos y lugares de culto	Condicionado
3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE			
	3.14.1	Agencia de correos y telégrafos	Permitido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000311-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00694/2025

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	3.14.2	Bases de taxis	Condicionado
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Condicionado
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Condicionado
	3.14.7	Estudios de grabación	Condicionado
	3.15. SALUD		
	3.15.1	Centros de salud, dispensarios, unidades médicas y centros geriátricos	Condicionado
	3.15.2	Unidades medicas	Condicionado
	3.15.4	Consultorios dentales, psicólogos, medico tradicional y alternativos	Permitido
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Condicionado
	3.15.6	Puntos de socorro (Cruz Verde, Cruz Roja) y Unidades de emergencia	Condicionado
	3.16. ASISTENCIA SOCIAL		
	3.16.1	Asilo de ancianos	Permitido
	3.16.2	Centro de integración juvenil y familiar	Condicionado
	3.16.3	Guarderías	Permitido
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido
	3.16.5	Casas cuna	Condicionado
	3.16.6	Hogares para indigentes y albergues	Condicionado
	3.17. ASISTENCIA ANIMAL		
	3.17.2	Consultorios veterinarios	Condicionado
	3.17.4	Salones de corte y estética	Condicionado
	3.18. EDUCACION		
	3.18.1	Jardín de niños	Permitido
	3.18.2	Primarias	Permitido
	3.18.3	Secundarias	Permitido
	3.18.4	Preparatorias	Condicionado
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Condicionado
	3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
	3.18.10	Centros de educación a distancia	Condicionado
	3.18.12	Escuelas de educación especial	Condicionado
	3.19. CULTURA		
	3.19.2	Bibliotecas, hemerotecas	Condicionado
	3.19.3	Galerías de arte, restauración / Curadurías de arte	Condicionado
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Condicionado
	3.20. ALMACENAMIENTO		

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
	3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
	3.20.4	De productos eléctricos (Reciclaje)	Condicionado
	3.20.5	De productos inocuos	Condicionado

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000311-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00694/2025

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 **Habitacional Mixto Ligero (HML)**, Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO** y le son aplicables los **Requerimientos 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 Monterrev. Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

3.1 ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO (frente a la [REDACTED])

Superficie a Dictaminar:	450.00 m2
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.12
Nº de Niveles (Máximo)	5-NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros

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

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

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: *"...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."*.

ARTICULO 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey 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 314.- de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León;

Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano.

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

3.2 ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

1

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.

3.1 SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 40 m2
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 40 m2
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 40 m2
3.1.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 40 m2
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 40 m2
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 40 m2



3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones .	1 cajón por cada 20 m2
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 40 m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 40 m2
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 50 m2
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	1 cajón por cada 40 m2
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 20 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40 m2
3.2.5 Reparación y tapicería de muebles	1 cajón por cada 40 m2
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	1 cajón por cada 40 m2
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	1 cajón por cada 40 m2
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 40 m2
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 40 m2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	1 cajón por cada 40 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 50 m2
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 50 m2
3.3.11 Vulcanizadoras	1 cajón por cada 50 m2
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25 m2
3.4.3 Depósitos	1 cajón por cada 25 m2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y paletterías	1 cajón por cada 25 m2
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10 m2
3.4.7 Taquerías	1 cajón por cada 10 m2
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 15 m2
3.6 DEPORTES Y ESPARCIAMIENTO	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 15 m2
3.6.9 Videojuegos	1 cajón por cada 15 m2
3.7. RECREACIÓN SOCIAL	
3.7.1 Clubes sociales	1 cajón por cada 10 m2
3.7.2 Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 10 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	1 cajón por cada 10 m2
3.8 ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casas de asistencia y casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 cuartos
3.8.2 Hostales y Posadas	1 cajón por cada 3 Habitaciones
3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 10 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	1 cajón por cada 10 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 30 m2
3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 30 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30 m2
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 30 m2

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000311-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00694/2025

3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 30 m2
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.3 Centro de rehabilitación social	1 cajón por cada 100 m2
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.3 Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 20 m2
3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	1 cajón por cada 40 m2
3.14.2 Bases de taxis	Sujeto a dictamen
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	No aplica
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a dictamen
3.14.7 Estudios de Grabación	1 cajón por cada 30 m2
3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	1 cajón por cada 1 consultorio
3.15.2 Unidades medicas	1 cajón por cada 4 camas
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1 cajón por cada 0.5 de consultorio
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	1 cajón por cada 40 m2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia	1 cajón por cada 50 m2
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 100 m2
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 40 m2
3.16.3 Guarderías	1 cajón por cada 100 m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 150 m2
3.16.5 Casas cuna	1 cajón por cada 100 m2
3.16.6 Hogares para indigentes y albergues	1 cajón por cada 50 m2
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 40 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 40 m2
3.18 EDUCACIÓN	
3.18.1 Jardín de niños	1 cajón por cada 1 Aula
3.18.2 Primarias	1 cajón por cada 150 m2
3.18.3 Secundarias	1 cajón por cada 150 m2
3.18.4 Preparatorias	1 cajón por cada 50 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 50 m2
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 30 m2
3.18.10 Centros de educación a distancia.	1 cajón por cada 30 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 2 aulas
3.19 CULTURA	
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 60 m2
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 200 m2
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m2
3.20.5 De productos inocuos	1 cajón por cada 200 m2

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



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

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

Conforme al **Artículo 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.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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 y el 310 fracciones I y II, artículo 311 fracciones I y II, y el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con el artículo 19, 156 BIS I 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000311-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00694/2025

atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS**, respecto del inmueble ubicado en la **1** con expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de **450.00** metros cuadrados.

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

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

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

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

SEXTO. 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.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000311-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00694/2025

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

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS** solicitada, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

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

SCS/OCRA/MLRC/JMDP/DAQE

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Salvador de la Cruz Jimenez en su carácter de apoderado siendo las horas del día 13 del mes de Noviembre del año 2025.

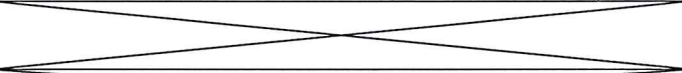
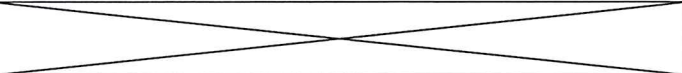
EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexandra Paz Delgado
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 242614

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Salvador de la Cruz Jimenez
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000311-24-02
	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.	