



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025

INSTRUCTIVO

A EL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO FID #851-01504

DOMICILIO EN: [Redacted]

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000337-24-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, VISTO, el expediente administrativo L-FLDA-000337-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 06-seis de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, por parte de la persona moral denominada BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO FID #851-01504, propietario del inmueble ubicado en la [Redacted] con expediente catastral [Redacted] solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 8,533.14 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. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

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 artículos 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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 Habitacional, Multifamiliar, Comercio Y Servicios, del predio ubicado en la [Redacted] en un predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted]

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

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 11,453-once mil cuatrocientos cincuenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 14-catorce días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaria Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; la cual contiene un CONVENIO DE APORTACION DE INMUEBLE DENTRO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO CON



DERECHO DE REVERSION IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 851-01504 a favor de la sociedad denominada Inmobiliaria "Banco Regional de Monterrey" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso número 851-01504, con el expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la [REDACTED] 1 Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de **ACTA FUERA DE PROTOCOLO Número (055/218,448/24)** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; que contiene una **Rectificación sobre la superficie, rumbos, medidas y colindancias actuales**, la cual el cambio de nombre de la Avenida, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de 8,533.14 metros cuadrados; El anterior documento se encuentra registrado en 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 copia simple de **Escritura Pública Número 1,871-mil ochocientos setenta y uno**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 14-catorce días del mes de febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidos, con ejercicio en esta Ciudad; que por medio de este instrumento **constituyen la sociedad denominada "BANCO REGIONAL DE MONTERREY" Sociedad Anónima**; Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, bajo el [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 35,117-treinta y cinco mil ciento diecisiete**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-seis días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidos, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad; que por medio de este instrumento compareció el Licenciado Napoleón García Cantú, en su carácter Delegado Especial de la institución denominada "Banco Regional de Monterrey", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, que por medio de este instrumento ocurren a una Asamblea General Extraordinaria, lo cual contiene modificación de la denominación del Banco, para quedar como **Banco Regional S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio. Grupo Financiero**; Inscrita ante el Registro Público de Comercio, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 31,452-treinta y un mil cuatrocientos cincuenta y dos**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 01-primer día del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; que por medio de este instrumento compareció Miguel Arnulfo Ramos Salgado, en su carácter Delegado Fiduciario de la Sociedad denominada Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, en su calidad Fiduciaria del Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio con derecho de reversión identificado con el número 851-01504 que por medio de este instrumento ocurren a Poder Especial



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025

Limitado y general en Cuanto Facultades de Actos de Administración otorgamiento de poder en el cual entre los señores es a favor del C. Mario Montero Badia entre otros para que lo otorgue en conjunto o separadamente.

- Presenta copia de pasaporte vigente expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores de los Estado Unidos Mexicanos a nombre del C. Mario Montero Badia referido con el Numero de Pasaporte [REDACTED] 4 (apoderado legal de Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero)

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 pago de derechos municipales con número de folio 3170000035880 de fecha 06-seis de noviembre 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-000337-24-02.

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 del proyecto (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Vivienda Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas 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, fracciones 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.

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

- Presenta copia simple de recibo de Impuesto Predial con Número de Recibo LINEA-311348, con fecha de pagado 13-trece días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025

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

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de 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 **numeral 1)** y requerida a su vez en las fracciones I y II, incisos a), (d y e), (d y f), (d y e) b), c), y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- No presenta antecedentes del inmueble ubicado en la [REDACTED] ¹ en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 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 17-dieciséis fotografías del predio impresas a color (08-cuatro fotografías exteriores, 09-nueve 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 Comisión Federal de Electricidad (CFE) respecto al periodo de facturación del 24-veinticuatro de septiembre al 25-veinticinco de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección en [REDACTED] ¹



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025**

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

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

Quando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos 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.

Quando 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 numeral 1) 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;

- Presenta copia simple de recibo de Impuesto Predial con Número de Recibo LINEA-311348, con fecha de pago 13-trece días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta 17-dieciséis fotografías del predio impresas a color (08-cuatro fotografías exteriores, 09-nueve 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 Comisión Federal de Electricidad (CFE) respecto al periodo de facturación del 24-veinticuatro de septiembre al 25-veinticinco de octubre 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 copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparencia 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 del Arquitecto [REDACTED] 5 con número de cedula 8547366, de acuerdo a la fracción II del Artículo 156 BIS I del presente dictamen.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] con código de identificación [redacted]

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, 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, 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.

SEGUNDO. ZONIFICACION Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [redacted] e 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 E-05 D 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 SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA dando frente a [redacted] en un Corredor Clasificado como CAI-CORREDOR ALTO IMPACTO

COMPATIBILIDAD DE USOS EN CAI-CORREDOR ALTO IMPACTO (frente a [redacted])

Table with 4 columns: Use Category, Sub-Category, Description, and Status. Rows include: 1.1 VIVIENDA (HABITACIONAL), 2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS, and 2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES.



COMERCIO	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido	
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido	
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido	
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido	
	2.2.7	Dulcerías	Permitido	
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido	
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Permitido	
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido	
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido	
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido	
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido	
	2.2.14	Mercerías	Permitido	
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido	
	2.2.16	Ópticas	Permitido	
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido	
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido	
	2.2.19	Venta de agua purificada	Permitido	
	2.2.20	Viveros	Permitido	
	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES			
	COMERCIO	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido
2.3.2		Mercado popular	Condicionado	
2.3.3		Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido	
2.3.4		Tiendas de conveniencia	Permitido	
2.5. VENTA DE MATERIALES				
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido	
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Permitido	
	2.5.3	Vidrierías	Permitido	
	2.5.4	Para la construcción y decoración	Permitido	
2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS				
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido	



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025

	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
	2.6.3	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Permitido
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
	2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	Permitido
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	Permitido
	3.1.4	Alquiler de vehículos	Permitido
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.7	Sanitarios Públicos	Permitido
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido
	3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias	Permitido
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Permitido	
SERVICIOS	3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Permitido
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	Permitido
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación,	Permitido
SERVICIOS	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Permitido
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Permitido
	3.3.4	Lavado de autos	Permitido
	3.3.5	Lavado y engrasado	Permitido
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres,	Permitido
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Permitido

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025

SERVICIOS	3.3.8	Tapicería automotriz	Permitido
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	Permitido
	3.3.11	Vulcanizadoras	Permitido
	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
	3.4.1	Bares y Cantinas	Condicionado
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.3	Depósitos	Permitido
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
	3.4.6	Servicar	Permitido
3.4.7	Taquerías	Permitido	
SERVICIOS	3.5. ENTRETENIMIENTO		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
	3.5.2	Auto cinemas	Permitido
	3.5.3	Discotecas y Salones de baile	Permitido
	3.5.6	Centros nocturnos	Permitido
	3.5.7	Video clubes	Permitido
	3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
	3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido
	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido
	3.6.4	Canchas deportivas	Permitido
3.6.5	Estadios, Arenas	Permitido	
3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Permitido	
3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	Permitido	
3.6.9	Videojuegos	Permitido	
3.7. RECREACIÓN SOCIAL			
3.7.1	Clubes sociales	Permitido	
3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido	
3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido	
3.8. ALOJAMIENTO			



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025**

SERVICIOS	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido	
	3.8.2	Hostales y Posadas	Permitido	
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	Permitido	
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	Permitido	
	3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA			
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido	
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Permitido	
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	Permitido	
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido	
	3.10. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA			
	3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido	
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido	
	3.10.3	Oficinas	Permitido	
	3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido	
	3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA			
	3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido	
	3.11.3	Centros de rehabilitación social	Permitido	
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	Condicionado	
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	Condicionado	
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado	
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	Permitido	
	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS			
	3.12.1	Internados	Condicionado	
	3.12.2	Seminarios y Conventos	Permitido	
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado	
	3.13. SERVICIOS FUNERARIOS			
	3.13.1	Cementerios	Condicionado	
	3.13.2	Columbarios / Osarios	Permitido	
	3.13.3	Crematorios	Condicionado	
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Permitido	
	3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE			
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido	
	3.14.2	Bases de taxis	Permitido	
	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	Permitido	

SERVICIOS	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	
	3.14.10	Pensiones para camiones	Permitido	
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Permitido	
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	Permitido	
	3.15. SALUD			
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Permitido	
	3.15.2	Unidades Médicas	Permitido	
	3.15.3	Clínicas y Hospitales	Condicionado	
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido	
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido	
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Permitido	
	3.16. ASISTENCIA SOCIAL			
	3.16.1	Asilos de ancianos	Condicionado	
	3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado	
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado	
	3.16.5	Casas cuna	Condicionado	
	3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado	
	3.16.7	Orfanatos	Condicionado	
	3.17. ASISTENCIA ANIMAL			
	3.17.1	Centros antirrábicos, Perreras municipales	Condicionado	
	3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido	
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Permitido	
	3.17.4	Salones de corte y estética	Permitido	
	3.17.5	Taxidermistas	Condicionado	
	3.18. EDUCACIÓN			
	3.18.3	Secundarias	Condicionado	
	3.18.4	Preparatorias	Permitido	



SERVICIOS	3.18.5	Normales	Permitido	
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Permitido	
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	Permitido	
	3.18.8	Asesorías académicas	Permitido	
	3.18.9	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	Permitido	
	3.18.12	Escuelas de educación especial	Condicionado	
	3.18.13	Observatorios Metereológicos y/o Astronómicos	Sujeto a dictamen	
	3.19. CULTURA			
	3.19.1	Acuarios	Permitido	
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido	
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Permitido	
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido		
3.19.5	Zoológicos	Permitido		
3.20. ALMACENAMIENTO				
3.20.1	Mini bodegas	Condicionado		
3.20.2	De chatarra (reciclaje)	Condicionado		
3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	Condicionado		
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado		
3.20.5	De productos inocuos	Condicionado		
3.20.6	De productos molestos	Condicionado		
3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005) o explosivos	Condicionado		
3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005)	Condicionado		

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:

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025

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

TERCERO. ANALISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION 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 [REDACTED] 2 le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CAI-CORREDOR ALTO IMPACTO
(frente a la [REDACTED] 1)



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025

Superficie a Dictaminar:	8,533.14 M²
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo) (superficie mayor a 1,000 m²)	10
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
N° de Niveles (Máximo)	(+) 12-doce Niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta	150 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 de suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

Artículo 39.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, Nuevo León, se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:

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

Artículo 106.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, "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".

Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

- I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 - trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025

- II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;
- III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;
- IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y
- V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

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.

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO GARZA SADA

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			COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1-un cajón por cada 2.3 m2
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	1-un cajón por cada 1.2 m2
2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS			
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES			
	2.2.1	Accesorios y Regalos	1-un cajón por cada 25.00 m2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025

COMERCIO	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y oficina)	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.4	Artículos deportivos	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.7	Dulcerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.14	Mercerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de Películas y videojuegos	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.16	Ópticas	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.19	Venta de agua purificada	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.20	Viveros	1-un cajón por cada 40.00 m2
	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1-un cajón por cada 20.00 m2
	2.3.2	Mercado Popular	1-un cajón por cada 40.00 m2
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	1-un cajón por cada 15.00 m2
2.5. VENTA DE MATERIALES			
COMERCIO	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.5.3	Vidrierías	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.5.4	Para la construcción y decoración	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.6. VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS			
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1-un cajón por cada 50.00 m2
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1-un cajón por cada 50.00 m2
	2.6.3	Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1-un cajón por cada 50.00 m2
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	1-un cajón por cada 25.00 m2
3.1. SERVICIOS PERSONALES			
	3.1.1	Agencia de viajes	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.2	Alquiler de ropa	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.4	Alquiler de vehículos	1-un cajón por cada 40.00 m2

SERVICIOS	3.1.5	Cerrajerías	1-un cajón por cada 40.00 m2	
	3.1.6	Cibercafés	1-un cajón por cada 40.00 m2	
	3.1.7	Sanitarios Públicos	1-un cajón por cada 40.00 m2	
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1-un cajón por cada 20.00 m2	
	3.1.9	Estudios fotográfico	1-un cajón por cada 40.00 m2	
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1-un cajón por cada 40.00 m2	
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1-un cajón por cada 40.00 m2	
	3.1.12	Reparación de calzado	1-un cajón por cada 40.00 m2	
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1-un cajón por cada 20.00 m2	
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	1-un cajón por cada 40.00 m2	
	3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES			
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	1-un cajón por cada 50.00 m2	
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	1-un cajón por cada 40.00 m2	
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1-un cajón por cada 20.00 m2	
3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1-un cajón por cada 40.00 m2		
3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	1-un cajón por cada 40.00 m2		
3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	1-un cajón por cada 40.00 m2		
3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES				
3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1-un cajón por cada 40.00 m2		
3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1-un cajón por cada 40.00 m2		
3.3.4	Lavado de autos	1-un cajón por cada 40.00 m2		
3.3.5	Lavado y engrasado	1-un cajón por cada 40.00 m2		
3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres	1-un cajón por cada 40.00 m2		
3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1-un cajón por cada 40.00 m2		
3.3.8	Tapicería automotriz	1-un cajón por cada 50.00 m2		
3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	1-un cajón por cada 50.00 m2		
3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	1-un cajón por cada 40.00 m2		
3.3.11	Vulcanizadoras	1-un cajón por cada 50.00 m2		
3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS				
3.4.1	Bares y Cantinas	1-un cajón por cada 10.00 m2		
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1-un cajón por cada 25.00 m2		
3.4.3	Depósitos	1-un cajón por cada 25.00 m2		
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Palerías	1-un cajón por cada 25.00 m2		
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1-un cajón por cada 10.00 m2		
3.4.6	Servicar	1-un cajón por cada 10.00 m2		
3.4.7	Taquerías	1-un cajón por cada 10.00 m2		
3.5. ENTRETENIMIENTO				
3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1-un cajón por cada 10.00 m2		
3.5.2	Auto cinesmas	Sujeto a dictamen		
3.5.3	Discotecas y Salones de baile	1-un cajón por cada 10.00 m2		
3.5.6	Centros nocturnos	1-un cajón por cada 10.00 m2		
3.5.7	Video clubes	1-un cajón por cada 15.00 m2		
3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO				
3.6.1	Gimnasio, Danza, aeróbico y artes	1-un cajón por cada 15.00 m2		
3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1-un cajón por cada 1000.00 m2		
3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1-un cajón por cada 10.00 m2		
3.6.4	Canchas deportivas	Sujeto a dictamen		



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025**

SERVICIOS	3.6.5	Estadios, Arenas	1-un cajón por cada 04-asientos
	3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Sujeto a dictamen
	3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	1-un cajón por cada 04-asientos
	3.7. RECREACIÓN SOCIAL		
	3.7.1	Clubes sociales	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.7.2	Salones de eventos sociales	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.8. ALOJAMIENTO		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1-un cajón por cada 01-cuarto
	3.8.2	Hostales y Posadas	1-un cajón por cada 03-habitaciones
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	1-un cajón por cada 03-habitaciones
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	1-un cajón por cada 03-habitaciones
	3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamos, Seguros	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.10.3	Oficinas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.10.4	Organismos descentralizados	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	No aplica
	3.11.3	Centros de rehabilitación social	1-un cajón por cada 100.00 m2
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.11.5	Estaciones de policía y Transito	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
	3.12.1	Internados	1-un cajón por cada 200.00 m2
	3.12.2	Seminarios y Conventos	1-un cajón por cada 200.00 m2
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
	3.13.1	Cementerios	1-un cajón por cada 200.00 m2/terreno
	3.13.2	Columbarios/Osarios	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.13.3	Crematorios	1-un cajón por cada 200.00 m2
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.14.2	Bases de taxis	Sujeto a dictamen	
3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	1-un cajón por cada 20.00 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 30.00 m2	
3.14.7	Estudio de grabación	1-un cajón por cada 30.00 m2	
3.14.8	Helipuertos	Sujeto a dictamen	

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025

SERVICIOS	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	1-un cajón por cada 20.00 m2	
	3.14.10	Pensiones para camiones	Sujeto a dictamen	
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	1-un cajón por cada 30.00 m2	
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	1-un cajón por cada 100.00 m2	
	3.15. SALUD			
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1-un cajón por cada 01-consultorio	
	3.15.2	Unidades Médicas	1-un cajón por cada 04-camas	
	3.15.3	Clínicas y Hospitales	1-un cajón por cada 04-camas	
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1-un cajón por cada 0.5-consultorio	
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1-un cajón por cada 40.00 m2	
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1-un cajón por cada 50.00 m2	
	3.16. ASISTENCIA SOCIAL			
	3.16.1	Asilo de ancianos	1-un cajón por cada 100.00 m2	
	3.16.2	Centro de integración juvenil y familiar	1-un cajón por cada 40.00 m2	
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	1-un cajón por cada 150.00 m2	
	3.16.5	Casas cuna	1-un cajón por cada 100.00 m2	
	3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	1-un cajón por cada 50.00 m2	
	3.16.7	Orfanatos	1-un cajón por cada 100.00 m2	
	3.17. ASISTENCIA ANIMAL			
3.17.1	Centros antirrábicos, Perreras municipales	1-un cajón por cada 100.00 m2		
3.17.2	Consultorios veterinarios	1-un cajón por cada 40.00 m2		
3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	1-un cajón por cada 40.00 m2		
3.17.4	Salones de corte y estética	1-un cajón por cada 40.00 m2		
3.17.5	Taxidermistas	1-un cajón por cada 50.00 m2		
3.18. EDUCACIÓN				
3.18.3	Secundarias	1-un cajón por cada 150.00 m2		
3.18.4	Preparatorias	1-un cajón por cada 50.00 m2		
3.18.5	Normales	1-un cajón por cada 50.00 m2		
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	1-un cajón por cada 50.00 m2		
3.18.7	Tecnológicos y Universidades	1-un cajón por cada 20.00 m2		
3.18.8	Asesorías académicas	1-un cajón por cada 30.00 m2		
3.18.9	Centro de actualización profesional	1-un cajón por cada 0.25-aula		
3.18.10	Centros de educación a distancia	1-un cajón por cada 30.00 m2		
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1-un cajón por cada 15.00 m2		
3.18.12	Escuelas de educación especial	1-un cajón por cada 02-aulas		
3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	1-un cajón por cada 60.00 m2		
3.19. CULTURA				
3.19.1	Acuarios	1-un cajón por cada 40.00 m2		
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1-un cajón por cada 60.00 m2		
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1-un cajón por cada 60.00 m2		
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1-un cajón por cada 60.00 m2		
3.19.5	Zoológicos	1-un cajón por cada 200.00 m2/terreno		
3.20. ALMACENAMIENTO				
3.20.1	Mini bodegas	1-un cajón por cada 200.00 m2		
3.20.2	De chatarra (reciclaje)	1-un cajón por cada 200.00 m2		



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025

Table with 3 columns: Code, Description, and Quantity. Rows include items like 'De papel y cartón (reciclaje)', 'De productos electrónicos (reciclaje)', etc.

*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.

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.

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

QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025

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.

SEXTO. DICTAMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

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

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 HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS** respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de **8,533,14** metros cuadrados.

SEGUNDO. *Esta Resolución NO autoriza la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación del Proyecto Arquitectónico ó Licencia de Uso de Suelo, y del 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000337-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02877/2025

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.

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 HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS** solicitada, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

Fu

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

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

SCS/OCRA/MLRC/JMDP/DAQE

Lo que notifié a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] carácter de apoderado siendo las horas del día 25 del mes de junio del año 2025.

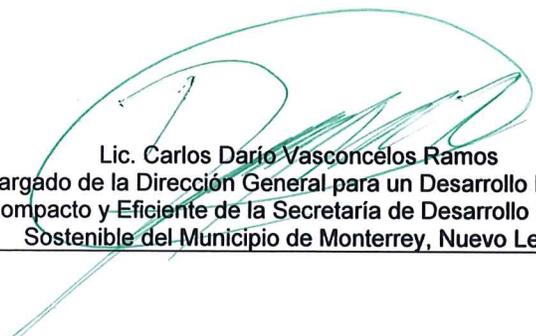
EL C. NOTIFICADOR

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

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000337-24-02
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre del año 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Número de Pasaporte, 5. Nombre, 6. Número de OCR (credencial de elector), 7. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.