



**INSTRUCTIVO**

A EL C. ANGEL ARTURO SANDOVAL GARZA

**PRESENTE.-**

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 12- doce días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco. -----

**VISTO**, el expediente administrativo indicado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el 05-cinco días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por el C. **ANGEL ARTURO SANDOVAL GARZA**, propietario del inmueble ubicado [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIO**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **22,616.60 metros cuadrados**. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-FLDA-000368-24-02** y.

**RESULTANDO**

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

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

**I y II Inciso a). - Solicitud correspondiente.**

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para uso Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicio, ubicado en la [REDACTED] con 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 3370 (tres mil trescientos setenta) en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 11-once días del mes de diciembre del año 2015-dos mil quince, ante la fe del Licenciado Enrique Maldonado Corpus, Titular de la Notaria Publica, Numero (109) ciento nueve, con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE en lo sucesivo por parte del señor ANGEL ARTURO SANDOVAL GARCIA por sus propios derechos a quien en lo sucesivo se le designara como "LA PARTE COMPRADORA" del expediente catastral [REDACTED] 2, la cual se registró 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 en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 10-diez días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. Angel Arturo Sandoval Garza en su carácter de Propietario para que la C. [REDACTED] 4 realice los trámites y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1, con expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta como testigos a las CC. [REDACTED] 4.
- Presenta copia simple de credencial para votar por el Instituto Nacional Electoral a nombre de C Angel Arturo Sandoval Garza con numero de [REDACTED] 5 (Propietario) 4
- Presenta copia simple de credencial para votar por el Instituto Nacional Electoral a nombre de C. [REDACTED] 4 con numero de [REDACTED] 5 (Gestor)
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] 4 Jocelyn Velez Escamilla con numero de [REDACTED] 5 (Testigo)
- Presenta copia simple de credencial para votar por el Instituto Nacional Electoral a nombre de C [REDACTED] 4 con numero de [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, con expediente catastral [REDACTED] 2.
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000036091 de fecha 05-cinco días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad y Lineamientos asignada al número de expediente L-FLDA-000368-24-02.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000368-24-02  
OFICIO No. SDU/02456/2025

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

**I y II Inciso e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.**

- Manifiesta en solicitud y plano de localización (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para uso Habitacional Multifamiliar, Comercio, Servicio con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).

El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

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

**I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.**

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

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

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

- Presenta copia simple por concepto al comprobante de pago del Impuesto Predial con número de folio LINEA-342482 con fecha de pago a 31-treinta y un 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 Impuesto Predial del 1°-primero al 6°- sexto Bimestre del año 2023-dos mil veintitrés y del 1°-primero al 6°- sexto Bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

**B) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo 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** respectivamente, con las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI Artículo 160 Bis, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos::

**Artículo 164.-** El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

**I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;**

**III. Croquis de ubicación del predio; y,**

**IV. El pago de derechos municipales respectivo.**

**V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;**

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

**VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;**

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el inciso A) del presente apartado y requerida a su vez en las fracciones I y II, incisos a), (d y e), (f y d), (d y e), b), c) y g) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- No cuenta con algún antecedente del predio ubicado en la [REDACTED] 1 con 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 08-ocho fotografías del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Servicios de Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo de facturación del 22-veintidos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro al 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en la [REDACTED] 1

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

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



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

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

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

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

**Artículo 156 Bis I.** - El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
- II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;
- III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.  
Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.  
Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;
- IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;
- V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:
  - a. Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado,

así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

- b. **Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el inciso A) del presente apartado y requerida a su vez en la fracción I, incisos a) y e), d) b), y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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

- El anterior requisito se tiene por cumplimiento con la documentación descrita en el apartado precedente II. 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 08-ocho fotografías del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Servicios de Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo de facturación del 22-veintidos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro al 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en la [REDACTED]

**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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000368-24-02  
OFICIO No. SDU/02456/2025

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 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.

**C). OTROS DOCUMENTOS.**

- Acompaña copia simple de la cedula profesional de la Arquitecta [REDACTED] con número de cedula 8387094 de acuerdo con el Artículo 156 Bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León

**CONSIDERANDO**

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

**SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.**

En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y en base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020. Aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27-veintisiete días del mes de octubre del año 2011-dos mil once. Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nuevo León Número 147, con fecha 18-dieciocho días del mes de noviembre del año 2011-dos mil once y de acuerdo al Plano de Estrategia Secundaria E05 E y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en los Planes antes citados, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA BOLA** dando frente a la **Carretera Nacional** una zona clasificada como **CAI- CORREDOR DE ALTO IMPACTO** y **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, se describen su compatibilidad en la siguiente tabla.



**COMPATIBILIDAD DE USOS EN (CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO  
 (frente a Carretera Nacional)**

CORREDOR DE ALTO IMPACTO			
	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD	
HABITACIONAL	<b>1.1 VIVIENDA</b>		
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
COMERCIO	<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2	Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
	2.2.7	Dulcerías	Permitido
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Permitido
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido	
2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido	



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000368-24-02  
OFICIO No. SDU/02456/2025

COMERCIO

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
<b>2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES</b>		
2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	Permitido
2.3.2	Mercado popular	Permitido
2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido
2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
<b>2.5. VENTA DE MATERIALES</b>		
2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías y Vidrieras	Permitido
2.5.3	Para la construcción y decoración	Permitido
<b>2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>		



	2.6.1	Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido
	2.6.2	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Permitido
	2.6.3	Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
	2.6.4	Venta y almacenaje de autopartes usadas	Permitido
<b>SERVICIOS</b>	<b>3.1. SERVICIOS PERSONALES</b>		
	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	Condicionado
	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	Condicionado
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
<b>3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>			
3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Permitido	



<b>SERVICIOS</b>	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 y Impermeabilización)	Permitido
<b>3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>			
<b>SERVICIOS</b>	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, grúas y vehículos pesados	Permitido
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Permitido
	3.3.8	Tapicería automotriz	Permitido
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	Permitido
	3.3.11	Vulcanizadoras	Permitido
	<b>3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>		
3.4.1	Bares y Cantinas	Condicionado	
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido	
3.4.3	Depósitos	Permitido	

*Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.*



<b>SERVICIOS</b>	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
	3.4.6	Servicar	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Permitido
<b>3.5. ENTRETENIMIENTO</b>			
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
	3.5.2	Auto cinemas	Condicionado
	3.5.3	Discotecas y Salones de baile	Permitido
	3.5.6	Centros nocturnos	Condicionado
	3.5.7	Video clubes	Condicionado
<b>3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO</b>			
<b>SERVICIOS</b>	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes marciales, Yoga	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



SERVICIOS	<b>3.7. RECREACIÓN SOCIAL</b>		
	3.7.1	Clubes sociales	Permitido
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
	<b>3.8. ALOJAMIENTO</b>		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y más	Permitido
	<b>3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA</b>		
	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, Arrendadoras y Afianzadoras	Permitido
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	Permitido	
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido	
SERVICIOS	<b>3.10. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>		
	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
	<b>3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	Permitido	
3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	Permitido	

Cy x  
S. J. A.



SERVICIOS	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Permitido
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	Condicionado
	<b>3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS</b>		
	3.12.1	Internados	Permitido
	3.12.2	Seminarios y Conventos	Permitido
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	Permitido
	<b>3.13. SERVICIOS FUNERARIOS</b>		
	3.13.2	Columbarios / Osarios	Permitido
	3.13.3	Crematorios	Permitido
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Permitido
SERVICIOS	<b>3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
	3.14.2	Bases de taxis	Permitido
	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Condicionado
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Permitido
	3.14.7	Estudios de grabación	Permitido
	3.14.8	Helipuertos	Condicionado
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Permitido
	3.14.10	Pensiones para camiones	Permitido
3.14.11	Telefonía y Tele mercadeo	Permitido	



3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de carga	Condicionado
<b>3.15. SALUD</b>		
3.15.1	Centros de salud, Dispensarios y Centros geriátricos	Permitido
3.15.2	Unidades Médicas	Permitido
3.15.3	Clínicas y Hospitales	Permitido
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Permitido
<b>3.16. ASISTENCIA SOCIAL</b>		
3.16.1	Asilos de ancianos	Permitido
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	Permitido
3.16.4	Estancias Infantiles, Casas cuna y Estancias para Ancianos	Permitido
3.16.7	Orfanatos	Permitido
<b>3.17. ASISTENCIA ANIMAL</b>		
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

Handwritten signatures and initials in blue and brown ink.

<b>3.18. EDUCACIÓN</b>		
3.18.3	Secundarias	Condicionado
3.18.4	Preparatorias	Permitido
3.18.5	Normales	Permitido
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Permitido
3.18.7	Tecnológicos y Universidades	Permitido
3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
3.18.9	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 Meteorológicos y/o Astronómicos	Permitido
<b>3.19. CULTURA</b>		
3.19.1	Acuarios	Permitido
3.19.2	Bibliotecas y Hemerotecas	Permitido
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Permitido
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
<b>3.20. ALMACENAMIENTO</b>		
3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
3.20.2	De chatarra (reciclaje)	Permitido
3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	Permitido

*Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.*

*Handwritten signature in green ink.*



	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Permitido
	3.20.5	De productos inocuos	Permitido
	3.20.6	De productos molestos	Condicionado
	3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005) o explosivos	Condicionado
	3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005)	Condicionado

**COMPATIBILIDAD DE USO EN HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR  
(dando frente a la Carretera Nacional)**

<b>HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR</b>			
	<b>GIRO ESPECIFICO</b>		<b>COMPATIBILIDAD</b>
	<b>1.1 VIVIENDA</b>		
<b>HABITACIONAL</b>	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
	<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Condicionado
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Condicionado
	<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	Condicionado
	2.2.2	Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Condicionado
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Condicionado
	2.2.4	Artículos deportivos	Condicionado
<b>COMERCIO</b>	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Condicionado
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Condicionado

<b>COMERCIO</b>	2.2.7	Dulcerías	Condicionado	
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Condicionado	
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Condicionado	
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Condicionado	
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Condicionado	
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	Condicionado	
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	Condicionado	
	2.2.14	Mercerías	Condicionado	
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Condicionado	
	2.2.16	Ópticas	Condicionado	
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Condicionado	
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Condicionado	
	2.2.19	Venta de agua purificada	Condicionado	
	<b>2.3.TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES</b>			
	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	Condicionado	
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Condicionado	
	<b>3.1.SERVICIOS PERSONALES</b>			
	3.1.1	Agencias de viajes	Condicionado	
	3.1.2	Alquiler de ropa	Condicionado	
3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	Condicionado		



SERVICIOS	3.1.4	Alquiler de vehículos	Condicionado	
	3.1.6	Cibercafés	Condicionado	
	3.1.9	Estudios fotográfico	Condicionado	
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionado	
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Condicionado	
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Condicionado	
	<b>3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>			
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Condicionado	
	<b>3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>			
	3.3.4	Lavado de autos	Condicionado	
<b>3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>				
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	Condicionado		
<b>3.5. ENTRETENIMIENTO</b>				
3.5.7	Video clubes	Condicionado		
SERVICIOS	<b>3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA</b>			
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Condicionado	
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Condicionado	
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	Condicionado	
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Condicionado	
	<b>3.10. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>			
	3.10.1	Consulados y Embajadas	Condicionado	



<b>SERVICIOS</b>	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Condicionado
	3.10.3	Oficinas	Condicionado
	3.10.4	Organismos descentralizados	Condicionado
	<b>3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>		
3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido	
<b>3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS</b>			
3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado	
<b>3.15. SALUD</b>			
3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Condicionado	
3.15.2	Unidades Médicas	Condicionado	
3.15.3	Clínicas y Hospitales	Condicionado	
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Condicionado	
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Condicionado	
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Condicionado	
<b>SERVICIOS</b>	<b>3.16. ASISTENCIA SOCIAL</b>		
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado
<b>SERVICIOS</b>	<b>3.17. ASISTENCIA ANIMAL</b>		
	3.17.2	Consultorios veterinarios	Condicionado
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Condicionado
	3.17.4	Salones de corte y estética	Condicionado



<b>3.18. EDUCACIÓN</b>		
3.18.1	Jardines de niños	Condicionado
3.18.12	Escuelas de educación especial	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: "...1. 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. o) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico ..."

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; mismo que se marca en el punto III del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

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

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

I. **Predominancia**: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

II. **Contaminación**: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

III. **Impacto Vial**: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de



conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

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

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

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CAI-CORREDOR URBANO DE ALTO IMPACTO** y le son aplicables los requerimientos II, III, Y IV, y en la zona indicada en **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, le son aplicables los Requerimientos I, 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 I al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, correspondientes a: I.- Predominancia 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 la delegación Huajuco, descritas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

#### ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO (frente a la Carretera Nacional)

Superficie a Dictaminar:	22,616.60 m2
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5
AREA LIBRE	0.20
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.1
Nº de Niveles (Máximo)	3-tres pisos o 12-doce metros
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
<b>DENSIDAD</b>	
Pendiente baja 0 - 15%	Densidad 15 viv/Ha
Pendiente media 15.01 - 30%	Densidad 8 viv/Ha
Pendiente alta 30.01 - 45%	Densidad 4 viv/Ha



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

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

**EN HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**

<b>Superficie a Dictaminar:</b>	<b>22,616.60 m<sup>2</sup></b>
<b>Lineamientos</b>	<b>NORMA</b>
	COEF
<b>C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)</b>	0.70
<b>C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)</b>	-
<b>ÁREA LIBRE</b>	0.30
<b>CAV (Coeficiente de Área Verde)</b>	0.20
	<b>DENSIDAD</b>
<b>Pendiente baja 0 - 15%</b>	Densidad 15 viv/Ha
<b>Pendiente media 15.01 - 30%</b>	Densidad 8 viv/Ha
<b>Pendiente alta 30.01 - 45%</b>	Densidad 4 viv/Ha

**Artículo 38.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que la altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco, será la siguiente:

\*II. Para las zonas habitacional multifamiliar y Corredores de Bajo, Mediano y Alto Impacto será de 03-tres pisos o 12-doce 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, Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 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..."

**Artículo 48** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:

Las áreas de estacionamiento subterráneo, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS Y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.

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.

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

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

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.

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

Así mismo, el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400-cuatrocientos metros perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de casas de juego, cabarets y centros nocturnos debiéndose establecer conforme a las normas



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000368-24-02  
OFICIO No. SDU/02456/2025**

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 LA BOLA.**

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.

<b>CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO y HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR</b>			
	<b>GIRO ESPECIFICO</b>		<b>COMPATIBILIDAD</b>
	<b>1.1 VIVIENDA</b>		
<b>HABITACIONAL</b>	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 cajón para cada 2 viviendas
	<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
	<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
	2.2.2	Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
<b>COMERCIO</b>	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
	2.2.4	Artículos deportivos	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>

COMERCIO	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1 cajón por cada 30 m2	
	2.2.7	Dulcerías	1 cajón por cada 30 m2	
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 30 m2	
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	1 cajón por cada 30 m2	
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 30 m2	
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 30 m2	
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	1 cajón por cada 30 m2	
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 30 m2	
	2.2.14	Mercerías	1 cajón por cada 30 m2	
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	1 cajón por cada 30 m2	
	2.2.16	Ópticas	1 cajón por cada 30 m2	
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1 cajón por cada 30 m2	
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 30 m2	
	2.2.19	Venta de agua purificada	1 cajón por cada 30 m2	
	2.2.20	Viveros	1 cajón por cada 50 m2	
	<b>2.3.TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES</b>			
	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 cajón por cada 30 m2	
	2.3.2	Mercado popular	1 cajón por cada 50 m2	
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1 cajón por cada 30 m2	



	2.3.4	Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 20 m2
	<b>2.5. VENTA DE MATERIALES</b>		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 20 m2
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías y Vidrieras	1 cajón por cada 35 m2
	2.5.3	Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 35 m2
	<b>2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>		
	2.6.1	Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 60 m2
	2.6.2	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1 cajón por cada 70 m2
	2.6.3	Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 30 m2
	2.6.4	Venta y almacenaje de autopartes usadas	1 cajón por cada 60 m2
<b>SERVICIOS</b>	<b>3.1.SERVICIOS PERSONALES</b>		
	3.1.1	Agencias de viajes	1 cajón por cada 50 m2
	3.1.2	Alquiler de ropa	1 cajón por cada 50 m2
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 50 m2
	3.1.4	Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 50 m2
	3.1.5	Cerrajerías	1 cajón por cada 50 m2
	3.1.6	Cibercafés	1 cajón por cada 50 m2
	3.1.7	Sanitarios Públicos	1 cajón por cada 50 m2
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1 cajón por cada 8 m2
	3.1.9	Estudios fotográfico	1 cajón por cada 50 m2
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias	1 cajón por cada 50 m2

*Handwritten signatures and initials in blue and brown ink.*

*Handwritten mark in blue ink.*

SERVICIOS	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1 cajón por cada 50 m2
	3.1.12	Reparación de calzado	1 cajón por cada 50 m2
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1 cajón por cada 8 m2
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	1 cajón por cada 50 m2
<b>3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>			
	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 50 m2
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1 cajón por cada 30 m2
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 50 m2
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 50 m2
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación,	1 cajón por cada 50 m2
SERVICIOS	<b>3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1 cajón por cada 30 m2
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1 cajón por cada 50 m2
	3.3.4	Lavado de autos	1 cajón por cada 50 m2
	3.3.5	Lavado y engrasado	1 cajón por cada 50 m2
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres , grúas y vehículos pesados	1 cajón por cada 50 m2
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1 cajón por cada 50 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
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 50 m2
SERVICIOS			



SERVICIOS	3.3.11	Vulcanizadoras	1 cajón por cada 50 m2
	<b>3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>		
	3.4.1	Bares y Cantinas	1 cajón por cada 8 m2
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 12 m2
	3.4.3	Depósitos	1 cajón por cada 30 m2
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	1 cajón por cada 30 m2
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 12 m2
	3.4.6	Servicar	1 cajón por cada 8 m2
	3.4.7	Taquerías	1 cajón por cada 12 m2
	<b>3.5. ENTRETENIMIENTO</b>		
3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajón por cada 15 m2	
3.5.2	Auto cinemas	Sujeto a dictamen	
3.5.3	Discotecas y Salones de baile	1 cajón por cada 8 m2	
3.5.6	Centros nocturnos	1 cajón por cada 8 m2	
3.5.7	Video clubes	1 cajón por cada 15 m2	
<b>3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO</b>			
SERVICIOS	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes marciales, yoga	1 cajón por cada 15 m2
	3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Sujeto a dictamen
	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 15 m2
	3.6.4	Canchas deportivas	Sujeto a dictamen
	3.6.5	Estadios, Arenas	1 cajón por cada 5 m2

SERVICIOS	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 cajón por cada 5 m2
	3.6.9	Videojuegos	1 cajón por cada 15 m2
	<b>3.7. RECREACIÓN SOCIAL</b>		
	3.7.1	Clubes sociales	1 cajón por cada 14 m2
	3.7.2	Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 14 m2
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	1 cajón por cada 14 m2
	<b>3.8. ALOJAMIENTO</b>		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1 cajón por cada 1.7 cuarto
3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y mas	1 cajón por cada 4 habitación	
SERVICIOS	<b>3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA</b>		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1 cajón por cada 15 m2
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras	1 cajón por cada 15 m2
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	1 cajón por cada 35 m2
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1 cajón por cada 35 m2
	<b>3.10. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	1 cajón por cada 35 m2
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 35 m2
	3.10.3	Oficinas	1 cajón por cada 35 m2
3.10.4	Organismos descentralizados	1 cajón por cada 35 m2	



<b>SERVICIOS</b>	<b>3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	No aplica
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	1 cajón por cada 35 m2
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	1 cajón por cada 20 m2
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1 cajón por cada 20 m2
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	1 cajón por cada 20 m2
	<b>3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS</b>		
	3.12.1	Internados	1 cajón por cada 1.7 cuarto
	3.12.2	Seminarios y Conventos	1 cajón por cada 235 m2
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 25 m2
	<b>3.13. SERVICIOS FUNERARIOS</b>		
	3.13.2	Columbarios / Osarios	1 cajón por cada 15 m2
	3.13.3	Crematorios	1 cajón por cada 15 m2
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	1 cajón por cada 15 m2
	<b>3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	1 cajón por cada 5 m2
	3.14.2	Bases de taxis	Sujete a dictamen
	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	1 cajón por cada 60 m2
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Sujeta a dictamen
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	1 cajón por cada 35 m2

3.14.7	Estudios de grabación	1 cajón por cada 45 m2
3.14.8	Helipuertos	Sujeto a dictamen
3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	1 cajón por cada 50 m2
3.14.10	Pensiones para camiones	1 cajón por cada 1 remolque
3.14.11	Telefonía y Tele mercadeo	1 cajón por cada 50 m2
3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de carga	1 cajón por cada 100 m2
<b>3.15. SALUD</b>		
3.15.1	Centros de salud, Dispensarios y Centros geriátricos	1 cajón por cada 1.5 consultorio
3.15.2	Unidades Médicas	1 cajón por cada 5 camas
3.15.3	Clínicas y Hospitales	1 cajón por cada 3 cama
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1 cajón por cada 1 consultorio
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1 cajón por cada 50 m2
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1 cajón por cada 60 m2
<b>3.16. ASISTENCIA SOCIAL</b>		
3.16.1	Asilos de ancianos	1 cajón por cada 1.7 cuarto
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 50 m2
3.16.4	Estancias Infantiles, Casas cuna y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 15 m2
3.16.7	Orfanatos	1 cajón por cada 120 m2
<b>3.17. ASISTENCIA ANIMAL</b>		
3.17.1	Centros antirrábicos, Perreras municipales	1 cajón por cada 100 m2



3.17.2	Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 50 m2
3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	1 cajón por cada 50 m2
3.17.4	Salones de corte y estética	1 cajón por cada 50 m2
3.17.5	Taxidermistas	1 cajón por cada 50 m2
<b>3.18. EDUCACIÓN</b>		
3.18.3	Secundarias	1 cajón por cada 150 m2
3.18.4	Preparatorias	1 cajón por cada 50 m2
3.18.5	Normales	1 cajón por cada 50 m2
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 50 m2
3.18.7	Tecnológicos y Universidades	1 cajón por cada 20 m2
3.18.8	Asesorías académicas	1 cajón por cada 15 m2
3.18.9	Centros de actualización profesional	1 cajón por cada 15 m2
3.18.10	Centros de educación a distancia	1 cajón por cada 30 m2
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación, y Campos experimentales	1 cajón por cada 80 m2
3.18.12	Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 1 aula
3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	1 cajón por cada 80 m2
<b>3.19. CULTURA</b>		
3.19.1	Acuarios	1 cajón por cada 40 m2
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	Sujeto a dictamen
3.20.2	De chatarra (reciclaje)	Sujeto a dictamen
3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	Sujeto a dictamen
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Sujeto a dictamen
3.20.5	De productos inocuos	Sujeto a dictamen
3.20.6	De productos molestos	Sujeto a dictamen
3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005) o explosivos	Sujeto a dictamen
3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005)	Sujeto a dictamen

\*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.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000368-24-02  
OFICIO No. SDU/02456/2025**

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".

Conforme al Artículo 63. En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.

Nota: la estructura tendrá un color amarillo tráfico y la señal será acorde a la Ley de Señalamientos Viales para el Estado de Nuevo León.

En el caso de no contar con el espacio necesario, el modulo o módulos correspondientes deberán ser colocados en espacio públicos cercanos, previa revisión y autorización por parte de la Secretaria.

#### **QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.**

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

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

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

#### **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 lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II; y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-

2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con los artículos 19, 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA USO HABITACIONAL MUTLIFAMILIAR. COMERCIO Y SERVICIO.** respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie total de **22,616.60 metros cuadrados.**

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

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

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

**QUINTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

**SEXTO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000368-24-02  
OFICIO No. SDU/02456/2025

dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

**SEPTIMO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

**OCTAVO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA USO HABITACIONAL MUTLIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIO**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente. por el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----

*F. G. M.*

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



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

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



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE

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

*[Signatures]*  
SCS/ OCRA/ MLRC/ ADEM/ AMMR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ana Karen Banda Cabrera en su carácter de apoderado siendo las 10:56 horas del día 23 del mes de Junio del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Veranda Trejino Agula

FIRMA *[Signature]*

No. DE GAFETE 214129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Ana Karen Banda Cabrera

FIRMA 6

IDENTIFICACION 5

## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-FLDA-000368-24-02
	Fecha de Clasificación	14-catorce de Julio de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	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-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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 07-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	1.Domicilio, 2.Expediente Catastral, 3.Número de inscripción, 4.Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma.	
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.	