



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000377-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00776/2025**

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO V/O REPRESENTANTE LEGAL DE ALCON ALTA CONSTRUCCION, S.A. DE C.V.
DOMICILIO EN [REDACTED]
PRESENTE.**

En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco.-----
----- VISTO, el expediente administrativo L-FLDA-000377-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 11-once de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. CESAR VENTURA CARMONA ABREGO, ostentándose como representante legal de la persona moral denominada ALCON ALTA CONSTRUCCION, S.A. DE C.V.; propietario del inmueble ubicado en calle GUSTAVO M. GARCÍA, NÚMERO 227, DE LA COLONIA BUENOS AIRES, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, con expediente catastral [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS**, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 749.86 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

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

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

I y II Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios, en el predio ubicado en la calle Gustavo M. García, número 227, de la Colonia Buenos Aires, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el 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 13,554-trece mil quinientos cincuenta y cuatro, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-seis días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 103-ciento tres; con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, la cual contiene un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE a favor de ALCON ALTA CONSTRUCCION S.A. DE C.V., sobre el predio con el expediente catastral [REDACTED] ubicado en la calle Gustavo M. García, número 227, de la Colonia Buenos Aires, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED]

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 9,514-nueve mil quinientos catorce, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 07-siete días del mes de junio del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Pérez Charles, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y con residencia en Allende, Nuevo León; en la cual comparecen los señores Cesar Ventura Carmona Abrego y Briceidy Guadalupe Martínez Ovalle, y por medio de este instrumento se constituye la sociedad mercantil anónima denominada "ALCON ALTA CONSTRUCCION", Sociedad Anónima de Capital Variable la cual adopta como sistema de Administración de la Sociedad, el de Administrador Único designando a cargo al señor Cesar Ventura Carmona Abrego, con las facultades siguientes: **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER CAMBIARIO, PODER GENERAL PARA CELEBRAR Y EJECUTAR ACTOS DE DOMINIO, REPRESENTACIÓN LABORAL, FACULTAD PARA DECIDIR LA CONSTITUCIÓN DE GRAVÁMENES SOBRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE LA SOCIEDAD, FACULTAD PARA NEGOCIAR Y OBTENER CRÉDITOS**: Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número **3**
- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 25-veinticinco días del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual el C. Cesar Ventura Carmona Abrego en su carácter de Administrador Único de la sociedad denominada ALCON ALTA CONSTRUCCION S.A. DE C.V. del predio ubicado en la calle Gustavo M. García, número 227, de la Colonia Buenos Aires, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2** otorga poder a favor del C. Salvador Alejandro Gutiérrez Zamarrón, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Factibilidad De Uso De Suelo Y Fijación De Lineamientos Generales De Diseño Arquitectónico nombrando como Testigos a los: **4**
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Cesar Ventura Carmona Abrego con número de identificación **5** (Administrador Único).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Salvador Alejandro Gutiérrez Zamarrón con número de identificación **5** (Gestor).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **4** con número de identificación **5** (Testigo).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **4** con número de identificación **5** (Testigo).

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

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la calle Gustavo M. García, número 227, de la Colonia Buenos Aires, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000036137 con fecha de pagado el día 11-once de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico. Asignando el número de expediente administrativo Folio L-FLDA-000377-24-02.

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 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000377-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00776/2025

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.

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

- Presenta copia simple de recibo de Impuesto Predial con Número de Recibo 347B-243, con fecha de pagado 01-un día del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial cubriendo los bimestres correspondientes desde el año 2020-dos mil veinte hasta el año 2024-dos mil veinticuatro, e identificado con el expediente catastral **2**

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracción VIII y 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:

- 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 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;
- Croquis de ubicación del predio; y,
- El pago de derechos municipales respectivo.
- 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;
- 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;
- Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;
- Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado 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;

- El Solicitante no presenta antecedente del inmueble de ubicación la calle Gustavo M. García, número 227, de la Colonia Buenos Aires, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con el expediente catastral **2**

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

- Presenta 08-ocho fotografías del predio impresas 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 CFE Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo de facturación de 18-dieciocho de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro al 20-veinte de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de [REDACTED] 1 [REDACTED]

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

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

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

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

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

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
 - II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;
 - III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.
- Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

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

generales de diseño arquitectónico;

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

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

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

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado numeral 1) y requerida a su vez en las fracciones I y II fracciones 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000377-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00776/2025

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;

- Este requisito se cumple o subsana con lo descrito en el apartado cumplimiento de requisitos (1), Fracción I, inciso g) del presente dictamen.

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

- Este requisito se cumple o subsana con lo descrito en el apartado cumplimiento de requisitos (2), artículo 164, Fracción IX del presente dictamen.

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

- Este requisito se cumple o subsana con lo descrito en el apartado cumplimiento de requisitos (2), artículo 164, Fracción X del presente dictamen.

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

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

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

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.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación 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, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 309 fracciones I y II, 310 fracciones I, inciso a) y II inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g) y II incisos a) a la 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, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.19, 15 fracción II, 19 fracción IV, 39, 45 BIS, 139, 156, 157, 160 BIS, 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 I, 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. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 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 la calle Gustavo M. García en una zona clasificada como HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO.

COMPATIBILIDAD DE USOS EN HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO.
(frente a la calle Gustavo M. García)

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
SERVICIO	3.1. Servicios personales	
	3.1.1 Agencias de viajes	Permitido
	3.1.2 Alquiler de ropa	Permitido
	3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	Condicionado
	3.1.4 Alquiler de vehículos	Condicionado
	3.1.5 Cerrajerías	Permitido
	3.1.6 Cibercafés	Permitido
	3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Condicionado
	3.1.9 Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionado
	3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12 Reparación de calzado	Permitido
	3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
	3.2. Servicios a empresas y particulares	
SERVICIO	3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Condicionado
	3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado
	3.2.3 Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
	3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido
	3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado
	3.2.6 Servicios especializados (Fumigación,	Condicionado
	3.3. Servicios automotrices	
	3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	Condicionado
	3.3.4 Lavado de autos	Condicionado
	3.3.5 Lavado y engrasado	Condicionado
	3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Condicionado
	3.3.8 Tapicería automotriz	Condicionado
	3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
	3.3.11 Vulcanizadoras	Condicionado
	3.4. Alimentos y bebidas	
	3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Condicionado
	3.4.3 Depósitos	Condicionado
	3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías	Condicionado
	3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	Condicionado
	3.4.7 Taquerías	Condicionado



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000377-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00776/2025

SERVICIO

3.5. Entretenimiento		
3.5.7	Video clubes	Permitido
3.6. Deportes y esparcimiento		
3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
3.6.9	Videojuegos	Condicionado
3.7. Recreación Social		
3.7.1	Club es sociales	Condicionado
3.7.2	Salones para eventos sociales	Condicionado
3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Condicionado
3.8. Alojamiento		
3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
3.8.2	Hostales y Posadas	Condicionado
3.9. Administración Privada		
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
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
3.10. Administración Pública		
3.10.1	Consulados y Embajadas	Condicionado
3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Condicionado
3.10.3	Oficinas	Permitido
3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
3.11. Seguridad y Justicia		
3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.3	Centros de rehabilitación social	Condicionado
3.12. Servicios Religiosos		
3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
3.14. Comunicación y Transporte		
3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
3.14.2	Bases de taxis	Condicionado
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Condicionado
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Condicionado
3.14.7	Estudios de grabación	Condicionado
3.15. Salud		
3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Condicionado
3.15.2	Unidades Médicas	Condicionado
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Condicionado

3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Condicionado
3.16. Asistencia Social		
3.16.1	Asilos de ancianos	Permitido
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado
3.16.3	Guarderías	Permitido
3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido
3.16.5	Casas cuna	Condicionado
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado
3.17. Asistencia Animal		
3.17.2	Consultorios veterinarios	Condicionado
3.17.4	Salones de corte y estética	Condicionado
3.18. Educación		
3.18.1	Jardines de niños	Permitido
3.18.2	Primarias	Permitido
3.18.3	Secundarias	Permitido
3.18.4	Preparatorias	Condicionado
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Condicionado
3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
3.18.10	Centros de educación a distancia	Condicionado
3.18.12	Escuelas de educación especial	Condicionado
3.19. Cultura		
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Condicionado
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Condicionado
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Condicionado
3.20. Almacenamiento		
3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5	De productos inocuos	Condicionado

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico..."

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

Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000377-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00776/2025

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.

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como (HML) HABITACIONAL MIXTO LIGERO, y le son aplicables los **Requerimientos 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 las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO (frente a la calle Gustavo M. García)

Superficie a Dictaminar:	749.86 M ²
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	2.50
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.12
N° de Niveles (Máximo)	05-cinco Niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... XIX Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o

arborización, con el fin de cumplir con la absorción 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.

En base al artículo 36.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025

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

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

Artículo 48.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:
I. Las áreas de estacionamiento subterráneo, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

Artículo 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 ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida.

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO EN 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		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.1. Servicios personales		
3.1.1	Agencias 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
3.1.5	Cerrajerías	1-un cajón por cada 40.00 m2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000377-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00776/2025

SERVICIOS	3.1.6	Cibercafés	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
	3.1.14	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
SERVICIOS	3.3. Servicios automotrices		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	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
	3.3.7	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
	3.3.11	Vulcanizadoras	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.4. Alimentos y bebidas		
	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 Paletterías	1-un cajón por cada 25.00 m2
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.4.7	Taquerías	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.5. Entretenimiento		
	3.5.7	Video clubes	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.6. Deportes y esparcimiento		
	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.6.9	Videojuegos	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.7. Recreación Social		
	3.7.1	Clubes sociales	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.7.2	Salones para 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

SERVICIOS	3.8. Alojamiento		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1-un cajón por cada 1-un cuartos
	3.8.2	Hostales y Posadas	1-un cajón por cada 3-tres 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 préstamo, Seguros,	1-un cajón por cada 10.00 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
SERVICIOS	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
	3.12. Servicios Religiosos		
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	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
SERVICIOS	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a dictamen
	3.14.7	Estudios de grabación	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.15. Salud		
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1-un cajón por cada 1-un consultorio
	3.15.2	Unidades Médicas	1-un cajón por cada 4-cuatro camas
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1-un cajón por cada 0.5-cero punto cinco consultorios
	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		
SERVICIOS	3.16.1	Asilos de ancianos	1-un cajón por cada 100.00 m2
	3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.16.3	Guarderías	1-un cajón por cada 100.00 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000377-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00776/2025

3.17. Asistencia Animal		
3.17.2	Consultorios veterinarios	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.17.4	Salones de corte y estética	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.18. Educación		
3.18.1	Jardines de niños	1-un cajón por cada 1-un aula
3.18.2	Primarias	1-un cajón por cada 150.00 m2
3.18.3	Secundarias	1-un cajón por cada 150.00 m2
3.18.4	Preparatorias	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.18.8	Asesorías académicas	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.18.10	Centros de educación a distancia	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.18.12	Escuelas de educación especial	1-un cajón por cada 2-dos aulas
3.19. Cultura		
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
3.20. Almacenamiento		
3.20.1	Mini bodegas	1-un cajón por cada 200.00 m2
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	1-un cajón por cada 200.00 m2
3.20.5	De productos inocuos	1-un cajón por cada 200.00 m2

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

Conforme al **Artículo 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.

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

Conforme al **Artículo 61.-** del Reglamento de Zonificación y Uso 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. Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros presentar Estudio de Impacto Vial."

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

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 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 planó 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. DICTÁMENES 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.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, 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 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículo 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, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA LA FACTIBILIDAD USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS**, en el inmueble ubicado en la calle GUSTAVO M. GARCÍA, NÚMERO 227, DE LA COLONIA BUENOS AIRES, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de 749.86 metros cuadrados.

SEGUNDO. La presente no autoriza la licencia de uso de suelo; la licencia de 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 aprehender 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



**Gobierno
de Monterrey**



**Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible**

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000377-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00776/2025**

por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

SÉPTIMO. 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 USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS**, 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 de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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

**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/RARH/dse

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Salvador Alejandro Gutierrez en su carácter de apoderado siendo las 02 horas del día 17 del mes de Diciembre del año 2025.

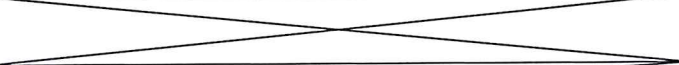
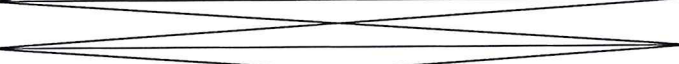
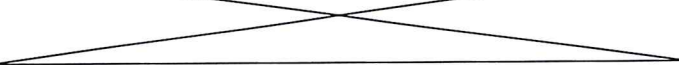
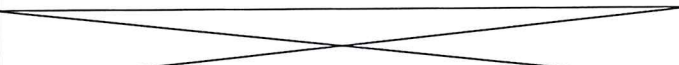
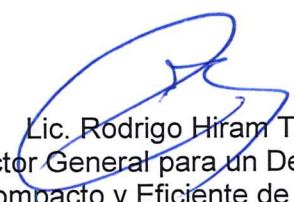
EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 292619

NOMBRE S. Alejandro Gutierrez
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000377-24-02
	Fecha de Clasificación	09 de enero de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector).	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	