



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

INSTRUCTIVO

AL C. JESÚS MARÍA VILLARREAL ESCAMILLA

DOMICILIO:

PRESENTA

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, ---VISTO, el expediente administrativo L-FLDA-000388-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por el C. JESÚS MARÍA VILLARREAL ESCAMILLA, ostentándose como propietario del inmueble ubicado en [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO Y SERVICIOS, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 1,499.81 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 fracciónes I, II, III, IV y X, 311 fracciónes I y II de la citada Ley, artículos 91 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 156 Bis I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

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

- Presenta solicitud oficial para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para: Comercio y Servicios, para el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con número de expediente catastral [REDACTED]

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

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

- Presenta copia simple de la Escritura Publica Número 24,633-veinticuatro mil seiscientos treinta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 21-veintiun días del mes de diciembre del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Javier García Urrutia, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 72-setenta y dos, con ejercicio en el primer Distrito Registral, la cual contiene un CONTRATO DE DONACION GRATUITA DE BIEN INMUEBLE a favor de Jesús María Villarreal Escamilla, sobre el predio ubicado en la calle Pablo A. González sin número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el numero de expediente catastral [REDACTED] Lo anterior quedando inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a 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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

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

- Presenta copia certificada de Poder Especial, otorgado en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual el Licenciado **Jesús María Villarreal Escamilla** en su carácter de propietario del predio ubicado en la [REDACTED] otorga **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** a favor del Arquitecto **Arturo Quiroz Rocha**, presentando como testigos a los [REDACTED] para realizar las gestiones necesarias. Lo anterior quedando registrado bajo [REDACTED] de la Notaría Pública Número 57-cincuenta y siete, de la cual es Titular el Licenciado Pablo Quiroga González, en fecha 15-quince días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro.
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Jesús María Villarreal Escamilla** con número de identificación [REDACTED] (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Arturo Quiroz Rocha** con número de identificación [REDACTED] (Gestor).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] (Testigo).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento 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.

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la [REDACTED] de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED].
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3290000004740 de fecha 18-dieciocho días del mes de diciembre de 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, del número de expediente catastral [REDACTED] asignando el número expediente Folio L-FLDA-000388-24-02.

Lo anterior en cumplimiento 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, artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del 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 Comercio y Servicios con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).

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

Con lo anterior se da cumplimiento a 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.

II. Inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3290000004740 de fecha 18-dieciocho días del mes de diciembre de 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, del número de expediente catastral [REDACTED] asignando el número expediente Folio L-FLDA-000388-24-02. Por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de recibo con folio 398E-2328, con fecha de pagado 24-veinticuatro de enero de 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial 2024, correspondiente a los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones 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.

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, también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad y Lineamientos, siendo los señalados en el artículo 164, 156 BIS I respectivamente con las fracciones I, II, III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

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

III. Croquis de ubicación del predio; y,

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

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

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

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

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I y II fracciones 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 **2** con el expediente catastral **1**

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 27-veintisiete de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro al 28-veintiocho de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de **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 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.

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

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

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

- Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1) y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), (d y e), b), c) y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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

- 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.

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

TERCERO. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia de cédula profesional del Arquitecto 4 con número de cédula 4560247, de acuerdo a la fracción II del Artículo 156 BIS I 139 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 y XXXI, 308 fracciones I, y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, 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 Bis, 160 BIS y 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, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar los lineamientos 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 de julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la DELEGACIÓN CENTRO [REDACTED] inserto en una zona CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, en la cual los Usos solicitados son los siguientes:

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

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
COMERCIO	2.1 Tienda de productos básicos	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	2.2 Tienda de especialidades	
	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
COMERCIO	2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido
	2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido
	2.2.14 Mercerías	Permitido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
2.2.16	Ópticas	Permitido
2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido
2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido
2.2.19	Venta de agua purificada	Permitido
2.2.20	Viveros	Permitido
2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales		
2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	Permitido
2.3.2	Mercado popular	Condicionado
2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido
2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
2.5. Venta de materiales		
2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Permitido
2.5.3	Vidrierías	Permitido
2.5.4	Para la construcción y decoración	Permitido
2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios		
2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido
2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
2.6.3	Máquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Permitido
2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	Permitido
3.1. Servicios personales		
3.1.1	Agencias de viajes	Permitido
3.1.2	Alquiler de ropa	Permitido
3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
3.1.4	Alquiler de vehículos	Permitido
3.1.5	Cerrajerías	Permitido
3.1.6	Cibercafés	Permitido
3.1.7	Sanitarios Públicos	Permitido
3.1.8	Depilación; Tatuaes; Aretes y perforaciones	Permitido

SERVICIOS

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

SERVICIOS

3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido
3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido
3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
3.2. Servicios a empresas y particulares		
3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Permitido
3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido
3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	Permitido
3.2.6	Servicios especializados (Fumigación,	Permitido
3.3. Servicios automotrices		
3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Permitido
3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Permitido
3.3.4	Lavado de autos	Permitido
3.3.5	Lavado y engrasado	Permitido
3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres,	Permitido
3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Permitido
3.3.8	Tapicería automotriz	Permitido
3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido
3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	Permitido
3.3.11	Vulcanizadoras	Permitido
3.4. Alimentos y bebidas		
3.4.1	Bares y Cantinas	Condicionado
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
3.4.3	Depósitos	Permitido
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	Permitido
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.6	Servicar	Permitido
3.4.7	Taquerías	Permitido
3.5. Entretenimiento		
3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
3.5.2	Auto cinemas	Permitido
3.5.3	Discotecas y Salones de baile	Permitido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

3.5.6	Centros nocturnos	Permitido
3.5.7	Video clubes	Permitido
3.6. Deportes y esparcimiento		
3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido
3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido
3.6.4	Canchas deportivas	Permitido
3.6.5	Estadios, Arenas	Permitido
3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Permitido
3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	Permitido
3.6.9	Videojuegos	Permitido
3.7. Recreación Social		
3.7.1	Clubes sociales	Permitido
3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
3.8. Alojamiento		
3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido
3.8.2	Hostales y Posadas	Permitido
3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	Permitido
3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	Permitido
3.9. Administración Privada		
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Permitido
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
3.10. Administración Pública		
3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido
3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
3.10.3	Oficinas	Permitido
3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
3.11. Seguridad y Justicia		
3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.3	Centros de rehabilitación social	Permitido
3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	Condicionado
3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	Condicionado

SERVICIOS

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

SERVICIOS

3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado
3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	Permitido
3.12. Servicios Religiosos		
3.12.1	Internados	Condicionado
3.12.2	Seminarios y Conventos	Permitido
3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
3.13. Servicios Funerarios		
3.13.1	Cementerios	Condicionado
3.13.2	Columbarios / Osarios	Permitido
3.13.3	Crematorios	Condicionado
3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Permitido
3.14. Comunicación y Transporte		
3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
3.14.2	Bases de taxis	Permitido
3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	Permitido
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Permitido
3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Permitido
3.14.7	Estudios de grabación	Permitido
3.14.8	Helipuertos	Permitido
3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Permitido
3.14.10	Pensiones para camiones	Permitido
3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Permitido
3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	Permitido
3.15. Salud		
3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Permitido
3.15.2	Unidades Médicas	Permitido
3.15.3	Clínicas y Hospitales	Condicionado
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Permitido
3.16. Asistencia Social		
3.16.1	Asilos de ancianos	Condicionado
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado
3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado
3.16.5	Casas cuna	Condicionado
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado
3.16.7	Orfanatos	Condicionado



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

SERVICIOS

3.17. Asistencia Animal		
3.17.1	Centros antirrábicos, Perrerías municipales	Condicionado
3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido
3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Permitido
3.17.4	Salones de corte y estética	Permitido
3.17.5	Taxidermistas	Condicionado
3.18. Educación		
3.18.3	Secundarias	Condicionado
3.18.4	Preparatorias	Permitido
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	Sujeto a dictamen
3.19. Cultura		
3.19.1	Acuarios	Permitido
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Permitido
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
3.19.5	Zoológicos	Permitido
3.20. Almacenamiento		
3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
3.20.2	De chatarra (reciclaje)	Condicionado
3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	Condicionado
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5	De productos inocuos	Condicionado
3.20.6	De productos molestos	Condicionado
3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052/SEMARNAT-2005) o explosivos	Condicionado
3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005)	Condicionado

Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 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; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2

11/21

18747



MTY
AQUÍ SE RESOLVE

Carnicerías, Tortillerías y Panaderías), **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros), **2.3.4 Tiendas de conveniencia**, **3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura, **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías**, **3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas**, **3.4.7 Taquerías**, **3.4.2, Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos**, **3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas), **3.15.3 Clínicas y Hospitales**, **3.17.4 Salones de Corte y estética**, **3.18.10 Centro de Educación a distancia**.

Cabe hacer mención que en relación a los usos solicitados para 3.18.13 Observatorios meteorológicos y/o astronómicos; el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo tanto, se dictaminarían una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder determinar si son permitidos o prohibidos.

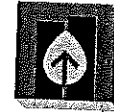
Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico: 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 **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el considerando segundo del presente resolutivo, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

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

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

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 cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y 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 del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

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

TERCERO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:	1,499.81 M ²
Lineamientos con un terreno de superficie mayor a 1,000 m ²	NORMA
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	COEF
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	0.75
ÁREA LIBRE	10.00
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.25
Nº de Niveles (Máximo)	0.15
Altura Máxima por Nivel	(+) 12-doce Niveles
	4.00 metros

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

XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

Artículo 39.- 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. 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 44.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, "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."

Artículo 45 Bis .- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan.

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

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

Artículo 314.- de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León:

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

Así mismo el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400- cuatrocientos metros perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de casas de juego, cabarets y centros nocturnos debiéndose establecer conforme a las normas de esta Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida.

CUARTO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO OBISPADO

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
2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS			
2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas		1-un cajón por cada 25.00 m2
2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías		1-un cajón por cada 25.00 m2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

SERVICIOS

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, Estética y Salas de belleza	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.1.12	Reparación de calzado	1-un cajón por cada 20.00 m2
3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	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 ploteo de planos y Centros de copiado	1-un cajón por cada 20.00 m2
3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.3.4	Lavado de autos	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.3.5	Lavado y engrasado	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres,	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1-un cajón por cada 50.00 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 40.00 m2
3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	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		
3.4.1	Bares y Cantinas	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1-un cajón por cada 25.00 m2
3.4.3	Depósitos	1-un cajón por cada 25.00 m2
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	1-un cajón por cada 25.00 m2
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.4.6	Servicar	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.4.7	Taquerías	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.5. ENTRETENIMIENTO		
3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.5.2	Auto cinemas	Sujeto a dictamen
3.5.3	Discotecas y Salones de baile	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.5.6	Centros nocturnos	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.5.7	Video clubes	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
3.6.1	Gimnasios Danza, aeróbico y artes	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1-un cajón por cada 1,000 m2
3.6.3	Boliche, Billares, Patinaje, Pista para monopatín, Escalada	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.6.4	Canchas deportivas	Sujeto a dictamen
3.6.5	Estadios, Arenas	1-un cajón por cada 04-cuatro Asientos
3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc), Juegos mecánicos	Sujeto a dictamen
3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	1-un cajón por cada 04-cuatro Asientos
3.6.9	Videojuegos	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.7. RECREACIÓN SOCIAL		



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

SERVICIOS	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
	3.8. ALOJAMIENTO		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1-un cajón por cada 1-un cuarto
	3.8.2	Hostales y Posadas	1-un cajón por cada 3-tres habitaciones
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas	1-un cajón por cada 3-tres habitaciones
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas	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 préstamos, Seguros	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.10. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
SERVICIOS	3.10.1	Consulados y Embajadas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.10.3	Oficinas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.10.4	Organismos descentralizados	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	No aplica
	3.11.3	Centros de rehabilitación social	1-un cajón por cada 100.00 m2
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
	3.12.1	Internados	1-un cajón por cada 200.00 m2
	3.12.2	Seminarios y Conventos	1-un cajón por cada 200.00 m2
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
	3.13.1	Cementerios	1-un cajón por cada 200 M2 de Terreno
	3.13.2	Columbarios/Osarios	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.13.3	Crematorios	1-un cajón por cada 200.00 m2
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.14.2	Bases de taxis	Sujeto a dictamen
	3.14.3	Centro de distribución de mensajería y paquetería	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a dictamen
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.14.7	Estudios de grabación	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.14.8	Helipuertos	Sujeto a dictamen
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.14.10	Pensión para camiones	Sujeto a dictamen
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos	1-un cajón por cada 100.00 m2
	3.15. SALUD		

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

SERVICIOS

3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros pediátricos	1-un cajón por cada 1-un consultorio
3.15.2	Unidades Médicas	1-un cajón por cada 4-cuatro camas
3.15.3	Clínicas y Hospitales	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-punto cinco consultorio
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.16. ASISTENCIA SOCIAL		
3.16.1	Asilos de ancianos	1-un cajón por cada 100 m2
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.16.4	Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1-un cajón por cada 150 m2
3.16.5	Casas cuna	1-un cajón por cada 100 m2
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.16.7	Orfanatos	1-un cajón por cada 100.00 m2
3.17. ASISTENCIA ANIMAL		
3.17.1	Centros antirrábicos, Perrerías municipales	1-un cajón por cada 100.00 m2
3.17.2	Consultorios veterinarios	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.17.4	Salones de corte y estética	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.17.5	Taxidermistas	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.18. EDUCACIÓN		
3.18.3	Secundarias	1-un cajón por cada 150.00 m2
3.18.4	Preparatorias	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.18.5	Normales	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.18.7	Tecnológicos y Universidades	1-un cajón por cada 20.00 m2
3.18.8	Asesorías académicas	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.18.9	Centros de actualización profesional	1-un cajón por cada 0.25-punto veinticinco Aula
3.18.10	Centros de educación a distancia	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.18.12	Escuelas de educación especial	1-un cajón por cada 2-dos Aula
3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.19. CULTURA		
3.19.1	Acuarios	1-un cajón por cada 40.00 m2/
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.19.5	Zoológicos	1-un cajón por cada 200.00 M2 de Terreno
3.20. ALMACENAMIENTO		
3.20.1	Mini bodegas	1-un cajón por cada 200.00 m2
3.20.2	De chatarra (reciclaje)	1-un cajón por cada 200.00 m2
3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	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
3.20.6	De productos molestos	1-un cajón por cada 200.00 m2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

SERVICIOS	3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005) o explosivos	1-un cajón por cada 200.00 m ²
	3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005)	1-un cajón por cada 200.00 m ²

* 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 28** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

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 flotilla de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad."

Conforme al **Artículo 63.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos. En el caso de no contar con el espacio necesario, el módulo o módulos correspondientes deberán ser colocados en espacios públicos cercanos, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría."

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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las demás disposiciones generales aplicables..."

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

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 artículos 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de 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; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 COMERCIO Y SERVICIOS** en el inmueble ubicado en la [REDACTED] ¹ e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] ² el cual tiene una superficie total de **1499.81 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 los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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



**Gobierno
de Monterrey**



**Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible**

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000388-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04567/2024

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, respónsivas, 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.

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO Y 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 Moreño, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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

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

SS/OCRA/MLRC/RARH/Pcmc

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Arturo Quiroz Rocha en su carácter de apoderado siendo las 9.4 horas del día 17 del mes de Diciembre del año 2025

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

FIRMA

No. DE GAFETE

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

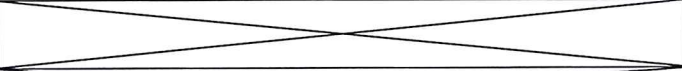
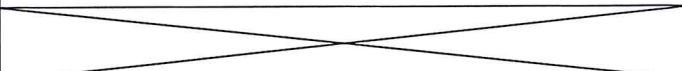
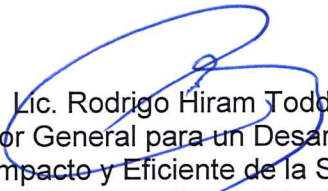
FIRMA

IDENTIFICACIÓN

18752

ORIGINAL SEPARADO MONTERREY

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000388-24-02
	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.