



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000165-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01041/2024

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL INMUEBLES DEL HOGAR REAL ESTATE S.A.P.I. DE C.V.

DOMICILIO: [REDACTED] 1

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 17-dieciséis días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 27-veintisiete de junio de 2024-dos mil veinticuatro, por la C. BLANCA SUSANA BALDERAS TREJO, representante legal de la persona moral INMUEBLES DEL HOGAR REAL ESTATE S.A.P.I. DE C.V., propietarios del inmueble ubicado en la NUEVA INGLATERRA NÚMERO 838, DEL FRACCIONAMIENTO ABRAHAM LINCOLN SEGUNDO SECTOR, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO Y SERVICIOS, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 898.37 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-FLDA-000165-24-02, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño, le resultan aplicables los requisitos señalados en el artículo 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los que establecen los artículos 156 BIS I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Requisitos que establece el artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

Fracción I inciso a) y, fracción II inciso a). Solicitud correspondiente.

Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios, ubicado en la calle NUEVA INGLATERRA NÚMERO 838, FRACCIONAMIENTO ABRAHAM LINCOLN SEGUNDO SECTOR EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

Fracción I inciso b) y fracción II inciso b). Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 9,002-nueve mil dos, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Tlálloc Cantú Cantú Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 88-ochenta y ocho, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene un CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE BIEN INMUEBLES, en el cual funge como propietario INMUEBLES DEL HOGAR REAL ESTATE S.A.P.I DE C.V.. la cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3

Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo número 029/56992/2024, a 12-doce días de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público Titular número 29-veintinueve, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, hace constar que los señores [REDACTED] 4





4 todos representantes del Consejo de Administración de la sociedad denominada INMUEBLES DEL HOGAR REAL ESTATE SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE comparece y encuentra que RATIFICA en todas y cada una de sus partes el contenido del ESCRITO DE FUSION (descrita en el numeral Segundo "Antecedentes" del presente apartado de Resultandos) se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral Estado de Nuevo León, bajo el 5

- 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.

**Fracción I inciso c), y fracción II inciso c). Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

- Escritura Pública Número 7,032-siete mil treinta y dos, en el Municipio de Monterrey Capital del Estado de Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Luis Cortes García, Corredor Público Número 25-veinticinco, con ejercicio en el Estado; la cual contiene la constitución de una Sociedad denominada "INMUEBLES DEL HOGAR REAL ESTATE" SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE. Registrada ante el Registro Público de la Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Folio Mercantil Electrónico 3
- Escritura Pública Número 569-quinientos sesenta y nueve, a los 13-trece días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado José Manuel de las Fuentes Mariscal, Notario Público número 96-noventa y seis, con ejercicio en la ciudad de Saltillo, del Estado de Coahuila de Zaragoza; la cual contiene Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada por INMUEBLES DEL HOGAR REAL ESTATE, S. A. P. I. DE C. V. y el nombramiento como SECRETARIO DE CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD a Blanca Susana Nañez Balderas.
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 11- once días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante la C. Blanca Susana Balderas Trajo en su carácter de Apoderado, a favor del C. Juan Catarino Sanchez Reyna para que realice los trámites y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Calle Nueva Inglaterra número 838, Fraccionamiento Abraham Lincoln del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 2 y en la cual presenta como testigos a las 4
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Blanca Susana Balderas Trejo, con Número 5 (Representante legal de la sociedad denominada "INMUEBLES DEL HOGAR REAL ESTATE" S.A.P.I. DE C.V.).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del 4 con Número 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de Pasaporte expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores a nombre del 4 con Número 6 (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la 4 con Número 5 (Testigo).

**Fracción I inciso d) y fracción II inciso d). Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.**

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Calle Nueva Inglaterra número 838, Fraccionamiento Abraham Lincoln Segundo Sector en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 2
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000034429 de fecha 27-veintisiete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad y Lineamientos. Asignando el expediente administrativo Folio L-FLDA-000165-24-02.

**Fracción I inciso e), y fracción 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.**





**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000165-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01041/2024**

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

**Fracción I inciso f). Pago de los 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.

**Fracción I inciso g). Tarjetón del impuesto predial al corriente.**

Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con número de recibo 387H-946 con fecha de pago a 11-once días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1º-primero al 6º- sexto Bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

**2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León para el trámite de factibilidad de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 164 del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:**

**Fracción I. Solicitud Oficial.**

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso a), fracción II inciso a) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

Presenta copia simple de Instructivo y plano de fusión bajo Número de Oficio 00189/SEDUSO/2024, expediente administrativo S-094/2023 con fecha 17-dieciséis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro y plano sellado y registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro con número M70 R-30 24I0001468 de fecha 14-catorce de febrero del 2024-dos mil veinticuatro. Respecto a la FUSION de los predios identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 (con una superficie de 203.52), [REDACTED] 2 (con una superficie de 218.50 m2), [REDACTED] 2 (con una superficie de 235.20) y [REDACTED] 2 (con una superficie de 250.07) para formar un POLIGONO RESULTANTE con una superficie de 898.37 m2 al cual fue asignado el expediente catastral [REDACTED] 2

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

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso d), fracción II inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso f), fracción II inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**Fracción 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;**



Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**Fracción VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;**  
Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en la fracción I inciso c), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**Fracción VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**  
Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en la fracción I inciso g), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**Fracción IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;**  
Presenta 08-ocho fotografías del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro fotografías interiores).

**Fracción 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 del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Teléfonos de México, respecto al mes de facturación del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en la Calle Juan Ignacio Zaragoza Sur número 1000, Colonia Centro Interior 402 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. (Vigencia al momento del ingreso)

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

**3. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León para el trámite de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico siendo los señalados en el artículo 156 BIS I del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:**

**Fracción I. Solicitud Oficial (...)**  
Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso a), fracción II inciso a) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como en el apartado requisitos 2, requerida en la fracción I del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León

**Fracción 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;**  
Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso d), fracción II inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como en el apartado requisitos 2, requerida en la fracción III y V del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000165-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01041/2024

**Fracción 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 (...)**

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en la fracción I inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como en el apartado requisitos 2, requerida en la fracción VI del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en la fracción I inciso c) y fracción II del inciso c) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como en el apartado requisitos 2, requerida en la fracción VII del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con número de recibo 387H-946 con fecha de pago a 11-once días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1°-primero al 6°- sexto Bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**

**Fracción VIII. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;**

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 2, requerida en la fracción IX del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 2, requerida en la fracción X del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Fracción 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.

**Fracción 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 memoria CD.



**SEGUNDO. ANTECEDENTES.**

Presenta copia simple de Instructivo y plano de fusión bajo Número de Oficio 00189/SEDUSO/2024, expediente administrativo S-094/2023 con fecha 17-dieciséis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro y plano sellado y registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro con número M70 R-30 24I0001468 de fecha 14-catorce de febrero del 2024-dos mil veinticuatro. Respecto a la FUSION de los predios identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] (con una superficie de 203.52), [REDACTED] (con una superficie de 218.50 m2), [REDACTED] (con una superficie de 235.20) y [REDACTED] (con una superficie de 250.07) para formar un POLIGONO RESULTANTE con una superficie de 898.37 m2 al cual fue asignado el expediente catastral [REDACTED]

**TERCERO. DICTÁMENES EXTERNOS.**

**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 que corresponda.

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, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 156 BIS I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, 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), II incisos a) a la e), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso d), 12 fracciones II y III, 14 fracciones II y III, 15 fracciones I y II, 36, 39, 45BIS, 139, 156, 156 BIS I, 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, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**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-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quinque de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la Calle Nueva Inglaterra en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO Y SERVICIOS** se describen su compatibilidad en la siguiente tabla.

**COMPATIBILIDAD DE USO EN CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO  
(DANDO FRENTE A LA CALLE NUEVA INGLATERRA)**





GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
COMERCIO	<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS</b>		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	<b>2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea Blanca (Domésticos y de Oficina)	Permitido
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos Deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Condicionado
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
	2.2.7	Dulcerías	Permitido
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
	2.2.9	Florerías y Arreglos Florales	Permitido
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido
	2.2.14	Mercerías	Permitido
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Condicionado
	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; Cigarrillos y puros	Condicionado	
2.2.19	Venta de agua purificada	Permitido	
2.2.20	Viveros	Condicionado	
COMERCIO	<b>2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES</b>		
	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)	Condicionado
	2.3.2	Mercado popular	Condicionado
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
	<b>2.5. VENTA DE MATERIALES</b>		
2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado	
2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Condicionado	



GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
	2.5.3	Vidrierías	Condicionado
	2.5.4	Para la construcción y decoración	Condicionado
	<b>2.6. VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>		
	2.6.1	Agencia de automóviles, camiones y motocicletas	Condicionado
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y motocicletas	Condicionado
	2.6.4	Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Condicionado
SERVICIOS	<b>3.1. SERVICIOS PERSONALES</b>		
	3.1.1	Agencia de viajes	Permitido
	3.1.2	Alquiler de ropa	Permitido
	3.1.3	Alquiler de Sillas, mesas y loza	Condicionado
	3.1.4	Alquiler de vehículos	Condicionado
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.8	Depilación; tatuajes; Aretes y perforaciones	Condicionado
	3.1.9	Estudios Fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionado
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Condicionado
	3.1.14	Sastrerías y talleres de costura	Permitido
	<b>3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Condicionado
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y centros de copiado	Permitido
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficinas y computadoras	Condicionado
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	Condicionado
	<b>3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>		
	3.3.2	Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas	Condicionado
	3.3.4	Lavado de autos	Permitido
	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
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	Condicionado
	3.3.11	Vulcanizadoras	Condicionado
	<b>3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>		





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000165-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01041/2024

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
<b>SERVICIOS</b>	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Condicionado
	3.4.3	Depósitos	Condicionado
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y palerías	Condicionado
	3.4.5	Restaurantes, cafés y fondas	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Condicionado
<b>3.5. ENTRETENIMIENTO</b>			
3.5.7	Video clubes	Permitido	
<b>3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO</b>			
3.6.1	Gimnasio, danza, aeróbico y artes	Condicionado	
3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Condicionado	
3.6.3	Boliche, billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Condicionado	
3.6.4	Canchas deportivas	Condicionado	
3.6.5	Estadios, Arenas	Condicionado	
<b>3.7. RECREACION SOCIAL</b>			
3.7.2	Salones para eventos sociales	Condicionado	
3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido	
<b>3.8. ALOJAMIENTO</b>			
3.8.1	Casas de asistencia y casa de huéspedes	Condicionado	
3.8.2	Hostales y posadas	Condicionado	
<b>3.9. ADMINISTRACION PRIVADA</b>			
3.9.1	Bancos, caja de ahorro y servicios financieros	Permitido	
3.9.2	Casas de bolsa, casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamos, seguros	Permitido	
3.9.3	Oficinas corporativas y notarias	Condicionado	
3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas	Permitido	
<b>3.10. ADMINISTRACION PUBLICA</b>			
3.10.1	Consulados y embajadas	Permitido	
3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido	
3.10.3	Oficinas	Permitido	
3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido	
<b>SERVICIOS</b>	<b>3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>		
	3.11.1	Caseta de vigilancia	Permitido
	3.11.3	Centros de rehabilitación social	Condicionado
<b>3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS</b>			
3.12.3	Templos y lugares de culto	Condicionado	
<b>3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>			



GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
SERVICIOS	3.14.1	Agencia de correos y telégrafos	Permitido
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
	3.14.7	Estudios de grabación	Condicionado
	<b>3.15. SALUD</b>		
	3.15.1	Centros de salud, dispensarios, unidades médicas y centros geriátricos	Condicionado
	3.15.2	Unidades medicas	Condicionado
	3.15.4	Consultorios dentales, psicólogos, medico tradicional y alternativos	Permitido
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Condicionado
	3.15.6	Puntos de socorro (Cruz Verde, Cruz Roja) y Unidades de emergencia	Condicionado
	<b>3.16. ASISTENCIA SOCIAL</b>		
	3.16.1	Asilo de ancianos	Permitido
	3.16.2	Centro de integración juvenil y familiar	Condicionado
	3.16.3	Guarderías	Permitido
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido
	3.16.5	Casas cuna	Condicionado
	<b>3.17. ASISTENCIA ANIMAL</b>		
	3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Condicionado
	3.17.4	Salones de corte y estética	Condicionado
	<b>3.18. EDUCACION</b>		
	3.18.1	Jardín de niños	Permitido
	3.18.2	Primarias	Permitido
	3.18.3	Secundarias	Permitido
	3.18.4	Preparatorias	Condicionado
	3.18.5	Normales	Condicionado
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Condicionado
	3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
	3.18.9	Centro de actualización profesional	Condicionado
	3.18.10	Centros de educación a distancia	Permitido
	3.18.12	Escuelas de educación especial	Permitido
3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	Sujeto a dictamen	
<b>3.19. CULTURA</b>			
3.19.1	Acuarios	Condicionado	
3.19.2	Bibliotecas, hemerotecas	Permitido	





GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
3.19.3	Galerías de arte, restauración / Curadurías de arte	Permitido
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Condicionado
3.19.5	Zoológicos	Condicionado
<b>3.20. ALMACENAMIENTO</b>		
3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
3.20.4	De productos eléctricos	Condicionado
3.20.5	De productos inocuos	Condicionado

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 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 dentro de la presente, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

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

Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos de suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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



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

**III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

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

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

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO** y le son aplicables los **Requerimientos II, III, y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a los requerimientos II al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, correspondientes a: II.-Contaminación, III.-Impacto Vial y IV.-Seguridad.

### TERCERO. 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 **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

#### ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO (frente a la Calle Nueva Inglaterra)

Superficie a Dictaminar:	898.37 m2
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5
AREA LIBRE	0.20
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10
Nº de Niveles (Máximo)	8-NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000165-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01041/2024

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

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

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

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

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

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

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

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



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
<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS</b>	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	1 cajón por cada 25 m2
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	1 cajón por cada 25 m2
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 25 m2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.4 Artículos deportivos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 25 m2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.7 Dulcerías	1 cajón por cada 25 m2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 25 m2
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 cajón por cada 25 m2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 25 m2
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 25 m2
2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 25 m2
2.2.14 Mercerías.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.16 Ópticas.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 25 m2
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 40 m2
<b>2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.</b>	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1 cajón por cada 20 m2
2.3.2 Mercado popular	1 cajón por cada 40 m2
2.3.4 Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 15 m2
<b>2.5 VENTA DE MATERIALES</b>	
2.5.1 eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 25 m2
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	1 cajón por cada 25 m2
2.5.3 Vidrierías	1 cajón por cada 30 m2
2.5.4 Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 25 m2
<b>2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m2





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000165-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01041/2024

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m2
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 25 m2
<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 40 m2
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 40 m2
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 40 m2
3.3.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 40 m2
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 40/m2
3.1.6 Cibercafé	1 cajón por cada 40 m2
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones	1 cajón por cada 20 m2
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 40 m2
3.1.13 Salas de masaje terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1 cajón por cada 20 m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 40 m2
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 50 m2
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 20 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40 m2
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	1 cajón por cada 40 m2
<b>3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	1 cajón por cada 40 m2
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 40 m2
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 40 m2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	1 cajón por cada 40 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 50 m2
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 50 m2
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 40 m2
3.3.11 Vulcanizadoras	1 cajón por cada 50 m2
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25 m2
3.4.3 Depósitos	1 cajón por cada 25 m2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y paletterías	1 cajón por cada 25 m2
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10 m2
3.4.7 Taquerías	1 cajón por cada 10 m2
<b>3.5 ENTRETENIMIENTO</b>	
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 15 m2
<b>3.6 DEPORTES Y ESPARCAMIENTO</b>	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 15 m2
3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1 cajón por cada 1,000 m2
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje, pista para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 10 m2
3.6.4 Canchas deportivas	Sujeto a dictamen
3.6.5 Estadios, Arenas	1 cajón por cada 4 asientos
<b>3.7. RECREACIÓN SOCIAL</b>	



GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.7.2 Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 10 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	1 cajón por cada 10 m2
<b>3.8 ALOJAMIENTO</b>	
3.8.1 Casas de asistencia y casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 cuartos
3.8.2 Hostales y Posadas	1 cajón por cada 3 Habitaciones
<b>3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA</b>	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 10 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	1 cajón por cada 10 m2
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	1 cajón por cada 30 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.10 ADMINISTRACIÓN PUBLICA</b>	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 30 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30 m2
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 30 m2
3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.3 Centro de rehabilitación social	1 cajón por cada 100 m2
<b>3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS</b>	
3.12.3 Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 20 m2
<b>3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE</b>	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	1 cajón por cada 40 m2
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	No aplica
3.14.7 Estudios de Grabación	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.15 SALUD</b>	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	1 cajón por cada 1 consultorio
3.15.2 Unidades medicas	1 cajón por cada 4 camas
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1 cajón por cada 0.5 de consultorio
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	1 cajón por cada 40 m2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia)	1 cajón por cada 50 m2
<b>3.16 ASISTENCIA SOCIAL</b>	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 100 m2
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 40 m2
3.16.3 Guarderías	1 cajón por cada 100 m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 150 m2
3.16.5 Casas cuna	1 cajón por cada 100 m2
<b>3.17 ASISTENCIA ANIMAL</b>	
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 40 m2
3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas	1 cajón por cada 40 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 40 m2
<b>3.18 EDUCACIÓN</b>	
3.18.1 Jardín de niños	1 cajón por cada 1 Aula





**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000165-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01041/2024**

<b>GIRO ESPECIFICO</b>	<b>UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO</b>
3.18.2 Primarias	1 cajón por cada 150 m2
3.18.3 Secundarias	1 cajón por cada 150 m2
3.18.4 Preparatorias	1 cajón por cada 50 m2
3.18.5 Normales	1 cajón por cada 50 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 50 m2
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 30 m2
3.18.9 Centros de actualización profesional	1 cajón por cada 0.25 Aula
3.18.10 Centros de educación a distancia.	1 cajón por cada 30 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 2 aulas
3.18.13 Observatorios, Meteorológicos y/o astronómicos	1 cajón por cada 60 m2
<b>3.19 CULTURA</b>	
3.19.1 Acuarios	1 cajón por cada 40 m2
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 60m2
3.19.5 Zoológicos	1 cajón por cada 200 m2
<b>3.20 ALMACENAMIENTO</b>	
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 200 m2
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m2
3.20.5 De productos inocuos	1 cajón por cada 200 m2

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

Conforme al Art.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.

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, [...]"

Deberá cumplir con lo indicado en los Art. 61 y 62.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.**

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía



*pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."*

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

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

#### **SEXTO. DICTÁMENES EXTERNOS.**

##### **Protección Civil.**

Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que pretenda emitido por 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 y II, 311 fracciones I, y II, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 156 BIS I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y L, 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 DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO Y SERVICIOS, respecto de los usos indicados en el Considerando Segundo del presente instrumento;** en el inmueble ubicado en la **NUEVA INGLATERRA NÚMERO 838, DEL FRACCIONAMIENTO ABRAHAM LINCOLN SEGUNDO SECTOR, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral número 2 el cual tiene una superficie total de **898.37** metros cuadrados.

**SEGUNDO.** La presente no autoriza 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 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 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, 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





**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000165-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01041/2024**

señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

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

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

**OCTAVO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA 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 C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

SCS/ OCRA/ MACS/ JMVR/ BASH



Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Juan Catarino Sanchez Reyna en su carácter de apoderado siendo las 11:35 horas del día 30 del mes de Enero del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Veranda Treviño Aguilar

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 24129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.


NOMBRE Juan Catarino Sanchez Reyna

FIRMA 7

IDENTIFICACIÓN 5



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-FLDA-000165-24-02
	Fecha de Clasificación	19 de Marzo de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Pasaporte, 7. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	