



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. JOEL ARTURO RAMOS SANCHEZ Y ELVIRA YARESSY ROJAS MAGAÑA.

PRESENTE.

Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000221-24-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
- - - -VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 16-dieciseis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, por los C.C. JOEL ARTURO RAMOS SANCHEZ Y ELVIRA YARESSY ROJAS MAGAÑA, propietarios del inmueble ubicado en la

con expediente catastral solicitud a través de la cual 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 250.15 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. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO Y SERVICIOS**, para el inmueble ubicado en la en la Calle

con expediente catastral presentada por el propietario.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

- 1. 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 Comercio y Servicios, ubicado en la en un predio identificado con el número de expediente catastral

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 63,777-sesenta y tres mil setecientos setenta y siete, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciada Eduardo Adolfo Manautou Ayala Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, en el cual funge como propietario Joel Arturo Ramos Sanchez y Elvira Yaressy Rojas Magaña del inmueble bajo el expediente catastral la cual se encuentra



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024

inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

- 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:

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 25-veinticinco días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante la C. Elvira Yaressy Rojas Magaña y Joel Arturo Ramos Sanchez en su carácter de propietario para que la C. [REDACTED] realice los trámites y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta como testigos a las CC [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Joel Arturo Ramos Sanchez**, con Número [REDACTED] 5 (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Elvira Yaressy Rojas Magaña**, con Número [REDACTED] 5 (Propietario). 3
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] con Número [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] con Número [REDACTED] 5 (Testigo). 3
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **María de Jesús Piña Martínez**, con Número [REDACTED] 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 [REDACTED] 1 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000035053 de fecha 16-dieciseis días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad y Lineamientos. Asignando el expediente administrativo Folio L-FLDA-000221-24-02.

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.

- 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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024**

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 Folio 311R-31450 con fecha de pago a 09-nueve días del mes de abril 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 2

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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:

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los artículos 164 y 156 BIS respectivamente, con las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI 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:

Fracción I. Solicitud Oficial.

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

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

- El solicitante no presenta antecedente alguno.

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, requerida a su vez en las fracciones I y II, a), (d y e), (d y f), (d y e) b), c) y g) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Fracción IV. El pago de derechos municipales respectivo.

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

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, requerida a su vez en las fracciones I y II, a), (d y e), (d y f), (d y e) b), c) y g) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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, requerida a su vez en las fracciones I y II, a), (d y e), (d y f), (d y e) b), c) y g) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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, requerida a su vez en las fracciones I y II, a), (d y e), (d y f), (d y e) b), c) y g) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, respecto al período facturado del 15-quinque días del mes de junio a los 15-quinque días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en l: [REDACTED]

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.

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

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

La solicitud a la que hace mención deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifique mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifique 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.

3. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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 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

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 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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024**

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, 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

Fracciones 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;

- Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente 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

Fracción V. Acreditar el interés que le asiste;

- Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente 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

Fracción 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.

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

- El anterior requisito se tiene por cumplimiento con la documentación descrita en el apartado precedente numeral 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 VIII. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

- Presenta 08-ocho fotografías del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, respecto al período facturado del 15-quince días del mes de junio a los 15-quince días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en la [REDACTED]

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 documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.

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.

- Anexa copia de cedula profesional de la Arquitecta [REDACTED] con número de cedula 4608637.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) al e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 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.

SEGUNDO. Que, 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 A 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 NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABE** dando frente a la [REDACTED] en una zona clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO** y para la [REDACTED] una zona clasificada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO** en el cual el uso solicitado para **COMERCIO Y SERVICIOS**, se describen su compatibilidad en la siguiente tabla. **COMPATIBILIDAD DE USO EN HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**

COMPATIBILIDAD DE USO EN HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS		
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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
COMERCIO	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea Blanca (Domésticos y de Oficina)	Permitido
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos Deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
	2.2.7	Dulcerías	Permitido
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
	2.2.9	Florerías y Arreglos Florales	Permitido
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido
	2.2.12	Librerías, Revistieras y Papelerías	Permitido
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido
	2.2.14	Mercerías	Permitido
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
	2.2.16	Ópticas	Permitido
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido
	2.2.19	Venta de agua purificada	Permitido
	2.2.20	Viveros	Permitido
	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		
COMERCIO	2.3.1	Locales Comerciales y de 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
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tienda de autoservicios	Condicionado

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
2.3.4	Tiendas de conveniencia	Condicionado	
2.5. VENTA DE MATERIALES			
2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado	
2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Condicionado	
2.5.3	Vidrierías	Condicionado	
2.5.4	Para la construcción y decoración	Condicionado	
2.6.VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS			
2.6.2	Local de venta de Automóviles y motocicletas	Condicionado	
2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Permitido	
2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	Condicionado	
SERVICIOS	3.1. SERVICIOS PERSONALES		
	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
	SERVICIOS	3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1		Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
3.2.2		Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024**

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
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	Permitido
3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado
3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	Condicionado
3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
3.3.2	Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas	Condicionado
3.3.4	Lavado de autos	Permitido
3.3.5	Lavado y engrasado	Condicionado
3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres	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
3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Condicionado
3.4.3	Depósitos	Condicionado
3.4.4	Refresquerías, Neverías y palerías	Condicionado
3.4.5	Restaurantes, cafés y fondas	Condicionado
3.4.7	Taquerías	Condicionado
3.5. ENTRETENIMIENTO		
3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de Conciertos, Centros de Convenciones	Condicionado
3.5.7	Video clubes	Permitido
3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
3.6.1	Gimnasio, danza, aeróbico y artes	Permitido
3.6.3	Boliche, billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Condicionado

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
SERVICIOS	3.6.9	Videojuegos	Condicionado
	3.7. RECREACION SOCIAL		
	3.7.1	Clubes sociales	Condicionado
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Condicionado
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Condicionado
	3.8. ALOJAMIENTO		
	3.8.1	Casas de asistencia y casa de huéspedes	Condicionado
	3.8.2	Hostales y posadas	Condicionado
	3.9. ADMINISTRACION PRIVADA		
	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
	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas	Permitido
	3.10. ADMINISTRACION PUBLICA		
	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	Caseta de vigilancia	Permitido
	3.11.3	Centros de rehabilitación social	Permitido
	3.11.4	Cuartel de Protección de Civil y de bomberos	Condicionado
	3.11.5	Estaciones de policía y tránsito	Condicionado
	3.11.6	Juzgados, tribunales y Ministerios públicos	Condicionado
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS			
3.12.1	Internados	Condicionado	
3.12.2	Seminarios y conventos	Condicionado	

SERVICIOS



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024**

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
3.12.3	Templos y lugares de culto	Condicionado
3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
3.13.2	Columbarios/Osarios	Condicionado
3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
3.14.1	Agencia de correos y telégrafos	Permitido
3.14.2	Bases de taxis	Condicionado
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Condicionado
3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Condicionado
3.14.7	Estudios de grabación	Condicionado
3.14.9	Mensajerías y paqueterías	Condicionado
3.14.11	Telefonía y Telemercado	Condicionado
3.15. SALUD		
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
3.16. ASISTENCIA SOCIAL		
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
3.16.6	Hogares para indigentes y albergues	Condicionado

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
SERVICIOS	3.16.7	Orfanatos	Condicionado
	3.17. ASISTENCIA ANIMAL		
	3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Condicionado
	3.17.4	Salones de corte y estética	Permitido
	3.18. EDUCACION		
	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
	3.18.10	Centros de educación a distancia	Condicionado
3.18.12	Escuelas de educación especial	Condicionado	
3.19. CULTURA			
3.19.2	Bibliotecas, hemerotecas	Condicionado	
3.19.3	Galerías de arte, restauración / Curadurías de arte	Condicionado	
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Condicionado	
3.20. ALMACENAMIENTO			
SERVICIOS	3.20.1	Mini bodegas	Permitido
	3.20.2	De chatarra (reciclaje)	Condicionado
	3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	Condicionado
	3.20.4	De productos eléctricos	Condicionado
	3.20.5	De productos inocuos	Permitido
	3.20.6	De productos molestos	Condicionado



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024**

**COMPATIBILIDAD DE USO EN CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO
(dando frente a la Calle Diputado Enrique Rangel Meléndez)**

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
COMERCIO	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS		
	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
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido
	2.2.12	Librerías, Revistieras y Papelerías	Permitido
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido
	2.2.14	Mercerías	Permitido
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
2.2.16	Ópticas	Permitido	
2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido	
2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido	

	GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
COMERCIO	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 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)	Permitido
	2.3.2	Mercado popular	Condicionado
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicios	Condicionado
	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	Condicionado
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Condicionado
	2.5.3	Vidrierías	Condicionado
	2.5.4	Para la construcción y decoración	Condicionado
	2.6.VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
	2.6.1	Agencia de automóviles, camiones y motocicletas	Condicionado
2.6.2	Local de venta de Automóviles y motocicletas	Permitido	
2.6.3	Maquinas e implementos agrícolas, para la Industria, Construcción, etc.	Condicionado	
2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado	
2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	Condicionado	
COMERCIO	3.1. SERVICIOS PERSONALES		
	3.1.1	Agencia 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
SERVICIOS			



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
SERVICIOS	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.8	Depilación; tatuajes; Aretes y perforaciones	Condicionado
	3.1.9	Estudios Fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionado
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
	3.1.13	Salas de masaje, terapéuticos, quiroprácticos y fisiátricos	Condicionado
	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 industrias	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	Permitido
	3.2.5	Reparación y tapicería de muebles	Condicionado
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	Condicionado
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2	Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas	Condicionado
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificaciones de vehículos	Condicionado
	3.3.4	Lavado de autos	Permitido
3.3.5	Lavado y engrasado	Condicionado	
3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres	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	



GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
SERVICIOS	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 palerías	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, cafés y fondas	Permitido
	3.4.6	Servicar	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Permitido
	3.5. ENTRETENIMIENTO		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de convenciones	Permitido
	3.5.7	Video clubes	Permitido
	3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
	3.6.1	Gimnasio, danza, aeróbico 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
	3.6.9	Videojuegos	Permitido
	3.7. RECREACION 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	Condicionado
	3.8.2	Hostales y posadas	Condicionado
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	Condicionado
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	Condicionado
	3.9. ADMINISTRACION PRIVADA		
	3.9.1	Bancos, caja de ahorro y servicios financieros	Permitido



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024**

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
3.9.2	Casas de bolsa, casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamos, seguros	Permitido
3.9.3	Oficinas corporativas y notarias	Permitido
3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas	Permitido
3.10. ADMINISTRACION PUBLICA		
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	Caseta de vigilancia	Permitido
3.11.4	Cuartel de Protección Civil y de bomberos	Condicionado
3.11.5	Estaciones de policías y tránsitos	Condicionado
3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado
3.11.7	Seguridad privada y traslado de valores	Condicionado
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
3.12.1	Internados	Condicionado
3.12.2	Seminarios/Osarios	Condicionado
3.12.3	Templos y lugares de culto	Permitido
3.13. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
3.13.2	Columbarios/Osarios	Condicionado
3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Condicionado
3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
3.14.1	Agencia de correos y telégrafos	Permitido
3.14.2	Bases de taxis	Condicionado
3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido

SERVICIOS

	GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
SERVICIOS	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Condicionado	
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Condicionado	
	3.14.7	Estudios de grabación	Condicionado	
	3.14.8	Helipuertos	Condicionado	
	3.14.9	Mensajería y paqueterías	Condicionado	
	3.14.11	Telefonía y telemercado	Condicionado	
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	Condicionado	
	3.15. SALUD			
	3.15.1	Centros de salud, dispensarios, unidades médicas y centros geriátricos	Permitido	
	3.15.2	Unidades medicas	Permitido	
	3.15.3	Clínicas y hospitales	Condicionado	
	3.15.4	Consultorios dentales, psicólogos, medico tradicional y alternativos	Permitido	
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido	
	3.15.6	Puntos de socorro (Cruz Verde, Cruz Roja) y Unidades de emergencia	Condicionado	
	3.16. ASISTENCIA SOCIAL			
	3.16.1	Asilo de ancianos	Permitido	
	3.16.2	Centro de integración juvenil y familiar	Condicionado	
	3.16.3	Guarderías	Condicionado	
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido	
	3.16.5	Casas cuna	Permitido	
	3.16.6	Hogares para indigentes y albergues	Condicionado	
	3.16.7	Orfanatos	Condicionado	
	3.17. ASISTENCIA ANIMAL			
3.17.1	Centros antirrábicos, perreras municipales	Condicionado		
3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido		



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024**

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
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. EDUCACION		
3.18.1	Jardín de niños	Condicionado
3.18.2	Primarias	Condicionado
3.18.3	Secundarias	Condicionado
3.18.4	Preparatorias	Condicionado
3.18.5	Normales	Condicionado
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Condicionado
3.18.7	Tecnológicos y universidades	Condicionado
3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
3.18.9	Centro de actualización profesional	Permitido
3.18.10	Centros de educación a distancia	Permitido
3.18.11	Centro de investigación, desarrollo e innovación; y campos experimentales	Condicionado
3.18.12	Escuelas de educación especial	Permitido
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
3.20.4	De productos eléctricos (reciclaje)	Condicionado

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
3.20.5	De productos inocuos	Condicionado
3.20.6	De productos molestos	Condicionado

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...1. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. o) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico ..."

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

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

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 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024

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 HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO (1) le son aplicables los Requerimientos I, II, III y IV y para CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO (1) 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.

Artículo 47.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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.

TERCERO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral (2) le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO

Table with 2 columns: Lineamientos and Norma. Rows include Superficie a Dictaminar (250.15 m2), COEF (0.75, 2.5, 0.25, 0.12), N° de Niveles (Máximo) (05-NIVELES), and Altura Máxima por Nivel (4.00 metros).

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO

Table with 2 columns: Lineamientos and Norma. Rows include Superficie a Dictaminar (250.15 m2), COEF (0.75, 3.5, 0.25), and ÁREA LIBRE.



CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	10-NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros

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

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

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...".

ARTÍCULO 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024**

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO SAN BERNABE

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.

HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	1 cajón por cada 35 m2
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	1 cajón por cada 35 m2
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 35 m2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.4 Artículos deportivos.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 35 m2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.7 Dulcerías	1 cajón por cada 35 m2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 cajón por cada 35 m2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 35 m2
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.14 Mercerías.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.16 Ópticas.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	1 cajón por cada 35 m2

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 35 m2
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 60 m2
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 cajón por cada 30 m2
2.3.2 Mercado popular	1 cajón por cada 60 m2
2.3.3 Plazas y centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1 cajón por cada 35 m2
2.3.4 Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 25 m2
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 35 m2
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	1 cajón por cada 35 m2
2.5.3 Vidrierías	1 cajón por cada 45 m2
2.5.4 Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 35 m2
2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 70 m2
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 35 m2
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	1 cajón por cada 35 m2
3.1 SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 60 m2
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 60 m2
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 60 m2
3.1.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 60 m2
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 60 m2
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 60 m2
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones .	1 cajón por cada 30 m2
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 60 m2



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024**

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías.	1 cajón por cada 60 m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 60 m2
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 60 m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 60 m2
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 70 m2
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industrias	1 cajón por cada 60 m2
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 30 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 60 m2
3.2.5 Reparación y tapicería de muebles	1 cajón por cada 60 m2
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	1 cajón por cada 60 m2
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	1 cajón por cada 60 m2
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 60 m2
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 60 m2
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres	1 cajón por cada 60 m2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	1 cajón por cada 60 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 70 m2
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 70 m2
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 60 m2
3.3.11 Vulcanizadoras	1 cajón por cada 75 m2
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 35 m2
3.4.3 Depósitos	1 cajón por cada 35 m2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y paletterías	1 cajón por cada 35 m2
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 15 m2
3.4.7 Taquerías	1 cajón por cada 15 m2

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajón por cada 15 m2
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 25 m2
3.6 DEPORTES Y ESPARCIAMIENTO	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 25 m2
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje, pista para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 15 m2
3.6.9 Videojuegos	1 cajón por cada 25 m2
3.7. RECREACIÓN SOCIAL	
3.7.1 Clubes Sociales	1 cajón por cada 15 m2
3.7.2 Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 15 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	1 cajón por cada 15 m2
3.8 ALOJAMIENTO	
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 4.5 Habitaciones
3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 15 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	1 cajón por cada 15 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 45 m2
3.10 ADMINISTRACIÓN PUBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 45 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 45 m2
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 45 m2
3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 45 m2
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.3 Centro de rehabilitación social	1 cajón por cada 150 m2



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024**

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.11.4 Cuartel de Protección civil y de bomberos	1 cajón por cada 60 m2
3.11.5 Estaciones de policía y tránsito	1 cajón por cada 25 m2
3.11.6 Juzgados, tribunales y ministerios públicos	1 cajón por cada 25 m2
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.1 Internados	1 cajón por cada 285 m2
3.12.2 Seminarios y conventos	1 cajón por cada 285 m2
3.12.3 Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 30 m2
3.13. SERVICIOS FUNERARIOS	
3.13.2 Columbarios/Osarios	1 cajón por cada 50 m2
3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	1 cajón por cada 60 m2
3.14.2 Bases de taxis	Sujeto a dictamen
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 cajón por cada 45 m2
3.14.7 Estudios de Grabación	1 cajón por cada 45 m2
3.14.9 Mensajería y paquetería	1 cajón por cada 30 m2
3.14.11 Telefonía y Telemercado	1 cajón por cada 45 m2
3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	1 cajón por cada 1.5 consultorio
3.15.2 Unidades medicas	1 cajón por cada 6 camas
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1 cajón por cada 1 de consultorio
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	1 cajón por cada 60 m2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia)	1 cajón por cada 70 m2
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 150 m2

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 60 m2
3.16.3 Guarderías	1 cajón por cada 150 m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 200 m2
3.16.5 Casas cuna	1 cajón por cada 150 m2
3.16.6 Hogares para indigentes y albergues	1 cajón por cada 75 m2
3.16.7 Orfanatos	1 cajón por cada 150 m2
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 60 m2
3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas	1 cajón por cada 60 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 60 m2
3.18 EDUCACIÓN	
3.18.1 Jardín de niños	1 cajón por cada 1.5 Aula
3.18.2 Primarias	1 cajón por cada 215 m2
3.18.3 Secundarias	1 cajón por cada 215 m2
3.18.4 Preparatorias	1 cajón por cada 70 m2
3.18.5 Normales	1 cajón por cada 70 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 70 m2
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 45 m2
3.18.10 Centros de educación a distancia.	1 cajón por cada 45 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 3 aulas
3.19 CULTURA	
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón por cada 85 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 85 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 85 m2
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 285 m2
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	1 cajón por cada 285 m2



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024**

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	1 cajón por cada 285 m2
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	1 cajón por cada 285 m2
3.20.5 De productos inocuos	1 cajón por cada 285 m2
3.20.6 De productos molestos	1 cajón por cada 285 m2

CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO [REDACTED]

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	1 cajón por cada 35 m2
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	1 cajón por cada 35 m2
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 35 m2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.4 Artículos deportivos.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 35 m2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.7 Dulcerías	1 cajón por cada 35 m2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 cajón por cada 35 m2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 35 m2
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.12 Librerías, Revistariás y Papelerías.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.14 Mercerías.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	1 cajón por cada 35 m2

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
2.2.16 Ópticas.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 35 m2
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 60 m2
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 cajón por cada 30 m2
2.3.2 Mercado popular	1 cajón por cada 60 m2
2.3.3 Plazas y centros comerciales, Tiendas de departamentos, tiendas de autoservicios	1 cajón por cada 35 m2
2.3.4 Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 25 m2
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 35 m2
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	1 cajón por cada 35 m2
2.5.3 Vidrierías	1 cajón por cada 45 m2
2.5.4 Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 35 m2
2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.1 Agencia de automóviles, camiones y motocicletas	1 cajón por cada 70 m2
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 70 m2
2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1 cajón por cada 70 m2
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 35 m2
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	1 cajón por cada 35 m2
3.1. SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 60 m2
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 60 m2
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 60 m2



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024**

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.1.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 60 m2
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 60 m2
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 60 m2
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1 cajón por cada 30 m2
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 60 m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1 cajón por cada 60 m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 60 m2
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 60 m2
3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisiátricos	1 cajón por cada 30 m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 60 m2
3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y encuadernaciones	1 cajón por cada 70 m2
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industrias	1 cajón por cada 60 m2
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 30 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 60 m2
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 60 m2
3.2.6 Servicios especializados (Fumigación)	1 cajón por cada 60 m2
3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineaciones, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1 cajón por cada 60 m2
3.3.3 Enderezados y pintura, Modificación de vehículos	1 cajón por cada 60 m2
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 60 m2
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 60 m2
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres	1 cajón por cada 60 m2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	1 cajón por cada 60 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 70 m2
3.3.9 Venta, Instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 70 m2
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 60 m2

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.3.11 Vulcanizadoras	1 cajón por cada 75 m2
3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.1 Bares y Cantinas	1 cajón por cada 15 m2
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 35 m2
3.4.3 Depósitos	1 cajón por cada 35 m2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y paletterías	1 cajón por cada 35 m2
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 15 m2
3.4.6 Servicar	1 cajón por cada 15 m2
3.4.7 Taquerías	1 cajón por cada 15 m2
3.5. ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajón por cada 15 m2
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 25 m2
3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO	
3.6.1 Gimnasio, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 25 m2
3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1 cajón por cada 1,500 m2
3.6.3 Boliche, Billares, Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 15 m2
3.6.9 Videojuegos	1 cajón por cada 25 m2
3.7. RECREACION SOCIAL	
3.7.1 Clubes sociales	1 cajón por cada 15 m2
3.7.2 Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 15 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles	1 cajón por cada 15 m2
3.8. ALOJAMIENTO	
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 4.5 habitaciones
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y	1 cajón por cada 4.5 habitaciones



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024**

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas y	1 cajón por cada 4.5 /habitaciones /
3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 15 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	1 cajón por cada 15 m2
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	1 cajón por cada 45 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1 cajón por cada 45 m2
3.10 ADMINISTRACIÓN PUBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 45 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 45 m2
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 45 m2
3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 45 m2
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	1 cajón por cada 60 m2
3.11.5 Estaciones de policía y tránsito	1 cajón por cada 25 m2
3.11.6 Juzgados, Tribunales y ministerios públicos	1 cajón por cada 25 m2
3.11.7 Seguridad privada y ministerios públicos	1 cajón por cada 45 m2
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.1 Internados	1 cajón por cada 285 m2
3.12.2 Seminarios y Conventos	1 cajón por cada 285 m2
3.12.3 Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 30 m2
3.13. SERVICIOS FUNERARIOS	
3.13.2 Columnarios /Osarios	1 cajón por cada 50 m2
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	1 cajón por cada 30 m2
3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	1 cajón por cada 60 m2

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.14.2 Bases de taxis	Sujeto a dictamen
3.14.3 Centros de distribución	1 cajón por cada 30 m ²
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 cajón por cada 45 m ²
3.14.7 Estudios de grabación	1 cajón por cada 45 m ²
3.14.8 Helipuertos	Sujeto a dictamen
3.14.9 Mensajerías y paqueterías	1 cajón por cada 30 m ²
3.14.11 Telefonía y Telemercado	1 cajón por cada 45 m ²
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	1 cajón por cada 150 m ²
3.15 SALUD	
3.15.1 Centro de salud, Dispensarios, Unidades, médicas y Centros geriátricos	1 cajón por cada 1.5 de consultorio
3.15.2 Unidades medicas	1 cajón por cada 6 camas
3.15.3 Clínicas y hospitales	1 cajón por cada 6 camas
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1 cajón por cada 1 de consultorio
3.15.5 Laboratorios de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1 cajón por cada 60 m ²
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1 cajón por cada 70 m ²
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 150 m ²
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 60 m ²
3.16.3 Guarderías	1 cajón por cada 150 m ²
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 200 m ²
3.16.5 Casas cuna	1cajon por cada 150 m ²
3.16.6 Hogares para indigentes y albergues	1 cajón por cada 75 m ²
3.16.7 Orfanatos	1 cajón por cada 150 m ²
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024**

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.17.1 Centros antirrábicos, perreras municipales	1 cajón por cada 150 m2
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 60 m2
3.17.3 Estancias, clínicas veterinarias, venta de mascotas	1 cajón por cada 60 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 60 m2
3.17.5 Taxidermistas	1 cajón por cada 70 m2
3.18 EDUCACIÓN	
3.18.1 Jardín de niños	1 cajón por cada 1.5 Aula
3.18.2 Primarias	1 cajón por cada 215 m2
3.18.3 Secundarias	1 cajón por cada 215 m2
3.18.4 Preparatorias	1 cajón por cada 70 m2
3.18.5 Normales	1 cajón por cada 70 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 70 m2
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	1 cajón por cada 30 m2
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 45 m2
3.18.9 Centro de actualización profesional	1 cajón por cada 0.5 aulas
3.18.10 Centros de educación a distancia	1 cajón por cada 45 m2
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y campos experimentales	1 cajón por cada 20 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 3 aulas
3.18.13 Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	1 cajón por cada 85 m2
3.19 CULTURA	
3.19.1 Acuarios	1 cajón por cada 60 m2
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón por cada 85 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 85 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 85 m2
3.19.5 Zoológicos	1 cajón por cada 200 m2 Terreno
3.20. Almacenamiento	

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 285 m2
3.20.4 De productos electrónicos	1 cajón por cada 285 m2
3.20.5 De productos inocuos	1 cajón por cada 285 m2
3.20.6 De productos molestos	1 cajón por cada 285 m2

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

Conforme al **Artículo 28.-** del Reglamento de Zonificación y Usos 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 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.

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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024

QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

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

SEXTO. DICTAMENES EXTERNOS

Protección Civil.

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

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I y II, artículo 311 fracciones I y II, y el artículo 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-quinze de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con el artículo 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 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO Y SERVICIOS** respecto del inmueble ubicado en la [redacted] 1

[redacted] con expediente catastral número [redacted] 2
el cual cuenta con una superficie total de 250.15 metros cuadrados.

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el uso, la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias de Uso de Suelo, El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados:

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, cantidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto,

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000221-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01058/2024

para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad 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.

SÉPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

OCTAVO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.


NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA 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 Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----


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

SCS/ OCRA/ MACS/ JMVR / daqe

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las 1:30 horas del día 4 del mes de febrero del año 2025.


EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE _____
FIRMA 
No. DE GAFETE 214129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [redacted]
FIRMA [redacted]
IDENTIFICACIÓN [redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000221-24-02
	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	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6.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.	