

**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE GP BIENES INMUEBLES S.A. DE  
C.V;** Domicilio en: [REDACTED]

**Presente.**

**Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000295-24-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco. -----  
-----**VISTO**, el expediente administrativo L-FLDA-000295-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 11-  
once de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, por parte del C. Representante Legal de la persona Moral denominada GP  
BIENES INMUEBLES S.A. DE C.V; propietaria del inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Antes Carretera Nacional  
México-Laredo) y esquina con calle Francisco González Bocanegra sin número, en la Delegación centro, Distrito Urbano  
Industrial Moderna, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED], solicitud a  
través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES  
DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, 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 **20,460.00** 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:** 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 arquitectónico; de acuerdo a lo  
(establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el artículo  
311 fracciones:

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

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, en el predio ubicado en la Avenida Alfonso-Reyes (Antes Carretera Nacional México - Laredo) y esquina calle Francisco González Bocanegra sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 39,365-treinta y nueve mil trescientos sesenta y cinco, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 12-doce días del mes de agosto del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, en ejercicio en el primer Distrito, la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES** a favor de GP Espacios Industriales del Noreste S.A. de C.V. con los expedientes catastrales [REDACTED] ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Antes Carretera Nacional México -Laredo) y Esquina calle Francisco González Bocanegra, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

04944

**ORIGINAL SEDE DE MONTERREY**

**MTY**  
**AQUÍ SE RESUELVE**

ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, bajo [REDACTED] 3

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 5,464-cinco mil cuatrocientos sesenta y cuatro, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Javier García Garza, notario suplente adscrito a la Notaría Pública número 89-ochenta y nueve, de la cual es Titular el señor Licenciado León A. Flores González, con domicilio en este municipio y ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que por medio de este instrumento se constituye la sociedad mercantil anónima denominada "GP Espacios Industriales del Noreste, Sociedad Anónima de Capital Variable"; Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, con el [REDACTED] 3 a cual se presentó certificada mediante registro bajo el número [REDACTED] 2 del libro de control de actas fuera de Protocolo de la Notaría Pública antes mencionada, en fecha 14-catorce días del mes de abril del año 2016-dos mil dieciséis.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 13,003-trece mil tres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 13-trece días del mes de octubre del año 2008-dos mil ocho, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiseis, con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado, en donde ocurre una ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS donde se realizó un Cambio de Denominación de la Sociedad de GP ESPACIOS INDUSTRIALES DEL NORESTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE a GP BIENES INMUEBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil [REDACTED] 3 la cual se presentó certificada mediante registro bajo el número [REDACTED] 2 del libro de control de actas fuera de protocolo de la Notaría Pública número 89-ochenta y nueve en fecha del 14-catorce días del mes de abril del año 2016-dos mil dieciséis.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 10,044-diez mil cuarenta y cuatro, en la ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 13-trece días del mes de enero del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 89-ochenta y nueve, con domicilio en este municipio y ejercicio en el Primer Distrito-Registral en el Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento compareció el Licenciado Ricardo Leal Lozano en su carácter Apoderado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada GP Bienes Inmuebles, Sociedad Anónima de Capital Variable, que por medio de este instrumento la Protocolización para otorgar Poder General para Actos de Administración, entre otros al C. Alejandro Guevara Arreola; Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Número [REDACTED] 3 en fecha 22-veintidos días del mes de enero del año 2015-dos mil quince, la cual se presentó certificada mediante registro bajo el número el número [REDACTED] 3 y tres del libro de control de actas fuera de protocolo de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, en fecha del 10-diez días del mes de marzo del año 2016-dos mil dieciséis.

- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 08-ocho días del mes de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual el C. Alejandro Guevara Arreola en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada GP Bienes Inmuebles S.A. de C.V. propietaria del predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Antes Carretera Nacional México -Laredo) y esquina calle Francisco González Bocanegra, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 otorga poder a favor de la C. [REDACTED] 3 para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, la solicitud de Factibilidad de Uso De Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico nombrando como Testigos los [REDACTED] 4

- Presenta copia de pasaporte vigente expedido por los Estados Unidos Mexicanos a nombre del C. Alejandro Guevara Arreola con número de pasaporte [REDACTED] 5 (Apoderado Legal).



OFICIO No. SDU/00626/2025  
EXP. ADM: L-FLDA-000295-24-02

- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] (Gestor).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] n número de identificación [REDACTED] (testigo).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] (Testigo).

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

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Antes Carretera Nacional México -Laredo) y esquina calle Francisco González Bocanegra, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado con el número de expediente catastra [REDACTED]
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3060000013401 de fecha 11-once días del mes de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso De Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, del número de expediente catastral [REDACTED] asignando el número expediente Folio L-FLDA-000295-24-02.

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

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

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).
- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

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

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

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

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

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

- Presenta copia simple de recibo de Impuesto Predial con Número de Recibo 402E-2271, con fecha de pagado 30-treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres de los años 2023-dos mil veintitrés y 2024-dos mil veinticuatro, e identificado con el expediente catastral [REDACTED]

04945



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

## 2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
- III. Croquis de ubicación del predio; y,
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.
- V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;
- VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
- VII. Acreditar el interés que le asiste en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;
- VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

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

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

• Presenta copia simple de Instructivo y Plano de Fusión (1 de 1), de oficio número 14038/SEDUE/2020, de fecha 03-tres días del mes de junio del año 2020-dos mil veinte, referente al expediente Administrativo S-189/2019, respecto a la fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de 6,200.00 metros cuadrados y 70)16-144-004 con superficie de 14,260.00 metros cuadrados, para formar 01-un lote fusionado con superficie de 20,460.00 metros cuadrados, colindante a la Avenida Alfonso Reyes (antes Carretera Nacional México - Laredo) y calle Francisco González Bocanegra y/o Carlos I. Guajardo Suárez, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante la Dirección de Catastro donde se le asignó el catastral [REDACTED] en fecha 03-tres días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte.

• Presenta copia simple de acta fuera de protocolo número 055/153,621/20-cero cincuenta y cinco, diagonal ciento cincuenta y tres mil seiscientos veintiuno, diagonal veinte, de fecha 05-cinco días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el primer Distrito del Estado, en la cual el C. Alejandro Guevara Arreola en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada GP Bienes Inmuebles S.A. de C.V. propietaria de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de 6,200.00 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 14,260.00 metros cuadrados, ratifica la fusión de dichos predios para formar 01-un lote con , superficie de 20,460.00 metros cuadrados, e identificado con el Expediente Catastral [REDACTED] Dicha fusión se encuentra inscrita el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número [REDACTED]



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

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

- a).- **Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;**
- b).- **Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**X. El pago de derechos municipales correspondientes;**

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

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

• Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante usb.



OFICIO No. SDU/00626/2025  
EXP. ADM: L-FLDA-000295-24-02

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.

### 3. OTROS DOCUMENTOS.

- Acompaña escrito de fecha 09-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el C. **Alejandro Guevara Arreola** en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada **GP Bienes Inmuebles S.A. de C.V.** como propietaria; mediante el cual solicita la Factibilidad de Uso De Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para un Desarrollo Habitacional Multifamiliar, Comercial y de Servicios, y sea considerado el artículo 73 (DOT) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, referente al predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Antes Carretera Nacional México -Laredo) y Esquina calle Francisco González Bocanegra, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Acompaña Croquis de ubicación del predio con referencia se encuentran las estaciones de Metro Regina y Niños Héroes.
- Acompaña copia de cédula profesional del Arquitecto [REDACTED] 4 con número de cedula 1529506, de acuerdo a la fracción II del Artículo 156 BIS I del presente Resolutivo.

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; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 2 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-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** dando frente a la Avenida Alfonso Reyes en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**;

04947

**ORIGINAL SEDU MONTERREY**

**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE

y dando frente a la calle Francisco González Bocanegra en una zona clasificada como ZT-ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN

**COMPATIBILIDAD DE USOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO  
 (frente a Avenida Alfonso Reyes)**

	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	<b>1.1 Vivienda</b>	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
	1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	Permitido
COMERCIO	<b>2.1 Tienda de productos básicos</b>	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	<b>2.2 Tienda de especialidades</b>	
	2.2.1 Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4 Artículos deportivos	Permitido
	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
	2.2.7 Dulcerías	Permitido
	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
	2.2.9 Florerías y Arreglos florales	Permitido
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido
	2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelías	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	
	<b>2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales</b>	



OFICIO No. SDU/00626/2025  
EXP. ADM: L-FLDA-000295-24-02

	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido
	2.3.2	/Mercado popular	Condicionado
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
	<b>2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables</b>		
	2.4.1	Gasolineras	Permitido
	2.4.2	Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	Condicionado
	2.4.3	Unidades de carburación	Condicionado
	<b>2.5. Venta de materiales</b>		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Permitido
	2.5.3	Vidrierías	Permitido
	2.5.4	Para la construcción y decoración	Permitido
	<b>2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios</b>		
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
	2.6.3	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción; etc.	Permitido
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
	2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	Permitido
SERVICIOS	<b>3.1. Servicios personales</b>		
	3.1.1	Agencias de viajes	Permitido
	3.1.2	Alquiler de ropa	Permitido
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
	3.1.4	Alquiler de vehículos	Permitido
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.7	Sanitarios Públicos	Permitido
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido
	3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
	3.1.14	Sastrerías y Tallerés de costura	Permitido
		<b>3.2. Servicios a empresas y particulares</b>	
3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Permitido	

04948

**ORIGINAL DE USO MONTERREY**

**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE

**SERVICIOS**

3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Permitido
3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido
3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	Permitido
3.2.6	Servicios especializados (Fumigación,	Permitido
<b>3.3. Servicios automotrices</b>		
3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Permitido
3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Permitido
3.3.4	Lavado de autos	Permitido
3.3.5	Lavado y engrasado	Permitido
3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres,	Permitido
3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Permitido
3.3.8	Tapicería automotriz	Permitido
3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido
3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	Permitido
3.3.11	Vulcanizadoras	Permitido
<b>3.4. Alimentos y bebidas</b>		
3.4.1	Bares y Cantinas	Condicionado
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
3.4.3	Depósitos	Permitido
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	Permitido
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.6	Servicar	Permitido
3.4.7	Taquerías	Permitido
<b>3.5. Entretenimiento</b>		
3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
3.5.2	Auto cinemas	Permitido
3.5.3	Discotecas y Salones de baile	Permitido
3.5.6	Centros nocturnos	Permitido
3.5.7	Video clubes	Permitido
<b>3.6. Deportes y esparcimiento</b>		
3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido
3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido
3.6.4	Canchas deportivas	Permitido
3.6.5	Estadios, Arenas	Permitido



OFICIO No. SDU/00626/2025  
EXP. ADM: L-FLDA-000295-24-02

**SERVICIOS**

3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Permitido
3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	Permitido
3.6.9	Videojuegos	Permitido
<b>3.7. Recreación Social</b>		
3.7.1	Clubes sociales	Permitido
3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
<b>3.8. Alojamiento</b>		
3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido
3.8.2	Hostales y Posadas	Permitido
3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	Permitido
3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	Permitido
<b>3.9. Administración Privada</b>		
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Permitido
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	Permitido
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
<b>3.10. Administración Pública</b>		
3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido
3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
3.10.3	Oficinas	Permitido
3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
<b>3.11. Seguridad y Justicia</b>		
3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.3	Centros de rehabilitación social	Permitido
3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	Condicionado
3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	Condicionado
3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado
3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	Permitido
<b>3.12. Servicios Religiosos</b>		
3.12.1	Internados	Condicionado
3.12.2	Seminarios y Conventos	Permitido
3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
<b>3.13. Servicios Funerarios</b>		
3.13.1	Cementerios	Condicionado
3.13.2	Columbarios / Osarios	Permitido
3.13.3	Crematorios	Condicionado

04949

**ORIGINAL SEDE SO MONTERREY**

**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE

SERVICIOS

3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Permitido
<b>3.14. Comunicación y Transporte</b>		
3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
3.14.2	Bases de taxis	Permitido
3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	Permitido
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Permitido
3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Permitido
3.14.7	Estudios de grabación	Permitido
3.14.8	Helipuertos	Permitido
3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Permitido
3.14.10	Pensiones para camiones	Permitido
3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Permitido
3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	Permitido
<b>3.15. Salud</b>		
3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Permitido
3.15.2	Unidades Médicas	Permitido
3.15.3	Clínicas y Hospitales	Condicionado
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Permitido
<b>3.16. Asistencia Social</b>		
3.16.1	Asilos de ancianos	Condicionado
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado
3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado
3.16.5	Casas cuna	Condicionado
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado
3.16.7	Orfanatos	Condicionado
<b>3.17. Asistencia Animal</b>		
3.17.1	Centros antirrábicos, Perrerías municipales	Condicionado
3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido
3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Permitido
3.17.4	Salones de corte y estética	Permitido
3.17.5	Taxidermistas	Condicionado
<b>3.18. Educación</b>		
3.18.3	Secundarias	Condicionado
3.18.4	Preparatorias	Permitido
3.18.5	Normales	Permitido
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Permitido

SERVICIOS



OFICIO No. SDU/00626/2025  
EXP. ADM: L-FLDA-000295-24-02

3.18.7	Tecnológicos y Universidades	Permitido
3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
3.18.9	Centros de actualización profesional	Permitido
3.18.10	Centros de educación a distancia	Permitido
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Permitido
3.18.12	Escuelas de educación especial	Condicionado
3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	Sujeto a dictamen
<b>3.19. Cultura</b>		
3.19.1	Acuarios	Permitido
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Cuadurnas de arte	Permitido
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
3.19.5	Zoológicos	Permitido
<b>3.20. Almacenamiento</b>		
3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
3.20.2	De chatarra (reciclaje)	Condicionado
3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	Condicionado
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5	De productos inocuos	Condicionado
3.20.6	De productos molestos	Condicionado
3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005) o explosivos	Condicionado
3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005)	Condicionado

**COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZT-ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN  
(frente a la calle Francisco González Bocanegra)**

	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
<b>HABITACIONAL</b>	<b>1.1 Vivienda</b>	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
	1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	Condicionado
<b>COMERCIO</b>	<b>2.1 Tienda de productos básicos</b>	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	<b>2.2 Tienda de especialidades</b>	
	2.2.1 Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	Permitido

04950

**ORIGINAL SE USÓ MONTERREY**

**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE

<b>COMERCIO</b>	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido	
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido	
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido	
	2.2.7	Dulcerías	Permitido	
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido	
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Permitido	
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido	
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido	
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido	
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido	
	2.2.14	Mercerías	Permitido	
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido	
	2.2.16	Ópticas	Permitido	
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido	
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido	
	2.2.19	Venta de agua purificada	Permitido	
	2.2.20	Viveros	Permitido	
	<b>2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales</b>			
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	Condicionado	
	2.3.2	Mercedo popular	Condicionado	
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de auto-servicio	Permitido	
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido	
	<b>2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables</b>			
	2.4.1	Gasolineras	Condicionado	
	2.4.2	Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	Condicionado	
	2.4.3	Unidades de carburación	Condicionado	
	<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		
2.5.3	Vidrierías	Condicionado		
<b>2.6. Venta de vehículos 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	Permitido		



OFICIO No. SDU/00626/2025  
EXP. ADM: L-FLDA-000295-24-02

<b>SERVICIOS</b>	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado
	<b>3.1. Servicios personales</b>		
	3.1.1	Agencias de viajes	Permitido
	3.1.2	Alquiler de ropa	Permitido
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	Condicionado
	3.1.4	Alquiler de vehículos	Permitido
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido
	3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Condicionado
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
	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
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Condicionado
	<b>3.3. Servicios automotrices</b>		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Condicionado
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Condicionado
	3.3.4	Lavado de autos	Condicionado
	3.3.5	Lavado y engrasado	Condicionado
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Condicionado
	3.3.8	Tapicería automotriz	Condicionado
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	Condicionado
	3.3.11	Vulcanizadoras	Condicionado
	<b>3.4. Alimentos y bebidas</b>		
	3.4.1	Bares y Cantinas	Condicionado
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.3	Depósitos	Condicionado
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
	3.4.6	Servicar	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Permitido
	<b>3.5. Entretenimiento</b>		

04951

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE

**SERVICIOS**

3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Condicionado
3.5.3	Discotecas y Salones de baile	Condicionado
3.5.5	Salas o Centro de Espectáculos	Condicionado
3.5.6	Centros nocturnos	Condicionado
3.5.7	Video clubes	Permitido
<b>3.6. Deportes y esparcimiento</b>		
3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Condicionado
3.6.4	Canchas deportivas	Permitido
3.6.5	Estadios, Arenas	Permitido
3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Permitido
3.6.9	Videojuegos	Permitido
<b>3.7. Recreación Social</b>		
3.7.1	Clubes sociales	Permitido
3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
<b>3.8. Alojamiento</b>		
3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido
3.8.2	Hostales y Posadas	Permitido
3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	Permitido
3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	Condicionado
<b>3.9. Administración Privada</b>		
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Permitido
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
<b>3.10. Administración Pública</b>		
3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido
3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
3.10.3	Oficinas	Permitido
3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
<b>3.11. Seguridad y Justicia</b>		
3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	Condicionado
3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	Condicionado
3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado
<b>3.12. Servicios Religiosos</b>		
3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado



<b>SERVICIOS</b>	<b>3.13. Servicios Funerarios</b>		
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Condicionado
<b>SERVICIOS</b>	<b>3.14. Comunicación y Transporte</b>		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
	3.14.2	Bases de taxis	Permitido
	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Permitido
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Permitido
	3.14.7	Estudios de grabación	Permitido
	3.14.8	Helipuertos	Permitido
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Permitido
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Permitido
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	Condicionado
	<b>3.15. Salud</b>		
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Permitido
	3.15.2	Unidades Médicas	Permitido
	3.15.3	Clínicas y Hospitales	Condicionado
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Condicionado
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Condicionado
	<b>3.16. Asistencia Social</b>		
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado	
3.16.3	Guarderías	Condicionado	
3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado	
3.16.5	Casas cuna	Permitido	
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	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	
3.17.5	Taxidermistas	Condicionado	
<b>3.18. Educación</b>			
3.18.1	Jardines de niños	Permitido	
3.18.2	Primarias	Permitido	
3.18.3	Secundarias	Permitido	
3.18.4	Preparatorias	Permitido	
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	Centros de actualización profesional	Permitido
3.18.10	Centros de educación a distancia	Permitido
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Condicionado
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	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
<b>3.20. Almacenamiento</b>		
3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
3.20.2	De chatarra (reciclaje)	Condicionado
3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	Condicionado
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5	De productos inocuos	Condicionado
3.20.6	De productos molestos	Condicionado

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

**Artículo 148.-** En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos de suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento



solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 2 le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO  
 (frente a la Avenida Alfonso Reyes)**

Superficie a Dictaminar:	20,460.00 M <sup>2</sup>
Lineamientos con un terreno de superficie mayor a 1,000 m <sup>2</sup>	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	10.00
AREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	(+ ) 12-doce Niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta (D10)	150 viv/ha

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN ZT-ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN  
 (frente a la calle Francisco González Bocanegra)**

Superficie a Dictaminar:	20,460.00 M <sup>2</sup>
Lineamientos con un terreno de superficie mayor a 1,000 m <sup>2</sup>	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	3.50
AREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.12
Nº de Niveles (Máximo)	07-siete Niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta (D10)	105 viv/ha

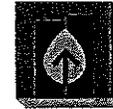
El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá 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 construable de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

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

88. PG

AP



OFICIO No. SDU/00626/2025  
EXP. ADM: L-FLDA-000295-24-02

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

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

**Artículo 44.**-del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, "En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior. Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan."

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

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

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

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 - trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

Tomando en cuenta lo anterior, la solicitud materia del presente estudio de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico no se encuentra contemplado dentro de los supuestos establecidos en el artículo antes transcrito, por lo que se dejan a salvo las facultades de esta Autoridad de que al momento en que

04954

**ORIGINAL SEDE UNICO MONTERREY**

**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE

presente una nueva solicitud en donde se solicite un acción de crecimiento contenidos en el artículo 202 y solamente en caso de que se encuentre en los supuestos de los artículo 210 o 212 de la citada Ley, según sea el caso, se analizará si es exigible o no el requerimiento del cumplimiento de cesión municipal.

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

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

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

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

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

**CUARTO. ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO INDUSTRIAL MODERNA.**

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	
HABITACIONAL	<b>1.1. VIVIENDA</b>		
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1-un cajón por cada 1 vivienda
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 m2 por vivienda)	1-un cajón por cada 1 vivienda
COMERCIO	<b>2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	<b>2.2. TIENDAS DE ESPECIALIDADES</b>		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.4	Artículos deportivos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.7	Dulcerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	1-un cajón por cada 35.00 m2	
2.2.12	Librería, Revisterías y Papelerías	1-un cajón por cada 35.00 m2	
2.2.13	Marcos y molduras, Espejos y lunas	1-un cajón por cada 35.00 m2	

8. 74

22

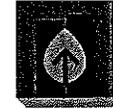


OFICIO No. SDU/00626/2025  
EXP. ADM: L-FLDA-000295-24-02

<b>COMERCIO</b>	2.2.14	Mercerías	1-un cajón por cada 35.00 m <sup>2</sup>	
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales, Venta de películas y videojuegos	1-un cajón por cada 35.00 m <sup>2</sup>	
	2.2.16	Ópticas	1-un cajón por cada 35.00 m <sup>2</sup>	
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios, Calzado, Telas, Alfombras y Cortinas	1-un cajón por cada 35.00 m <sup>2</sup>	
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores, Cigarros y puros	1-un cajón por cada 35.00 m <sup>2</sup>	
	2.2.19	Venta de agua purificada	1-un cajón por cada 35.00 m <sup>2</sup>	
	2.2.20	Viveros	1-un cajón por cada 60.00 m <sup>2</sup>	
	<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)	1-un cajón por cada 30.00 m <sup>2</sup>	
	2.3.2	Mercado Popular	1-un cajón por cada 60.00 m <sup>2</sup>	
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicios	1-un cajón por cada 35.00 m <sup>2</sup>	
	2.3.4	Tienda de conveniencia	1-un cajón por cada 25.00 m <sup>2</sup>	
	<b>2.4. COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES</b>			
	2.4.1	Gasolineras	1-un cajón por cada 285.00 m <sup>2</sup>	
	2.4.2	Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	1-un cajón por cada 215.00 m <sup>2</sup>	
	2.4.3	Unidades de carburación	1-un cajón por cada 215.00 m <sup>2</sup>	
	<b>2.5. VENTA DE MATERIALES</b>			
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1-un cajón por cada 35.00 m <sup>2</sup>	
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías	1-un cajón por cada 35.00 m <sup>2</sup>	
	2.5.3	Vidrieras	1-un cajón por cada 45.00 m <sup>2</sup>	
2.5.4	Para la construcción y decoración	1-un cajón por cada 35.00 m <sup>2</sup>		
<b>2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFEACCIONES Y ACCESORIOS</b>				
2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1-un cajón por cada 70.00 m <sup>2</sup>		
2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1-un cajón por cada 70.00 m <sup>2</sup>		
2.6.3	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1-un cajón por cada 70.00 m <sup>2</sup>		
2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	1-un cajón por cada 35.00 m <sup>2</sup>		
2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	1-un cajón por cada 35.00 m <sup>2</sup>		
<b>3.1. SERVICIOS PERSONALES</b>				
3.1.1	Agencias de viajes	1-un cajón por cada 60.00 m <sup>2</sup>		
3.1.2	Alquiler de ropa	1-un cajón por cada 60.00 m <sup>2</sup>		
3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	1-un cajón por cada 60.00 m <sup>2</sup>		
3.1.4	Alquiler de vehículos	1-un cajón por cada 60.00 m <sup>2</sup>		
3.1.5	Cerajerías	1-un cajón por cada 60.00 m <sup>2</sup>		
3.1.6	Cibercafés	1-un cajón por cada 60.00 m <sup>2</sup>		
3.1.7	Sanitarios Públicos	1-un cajón por cada 60.00 m <sup>2</sup>		
3.1.8	Depilación, Tatuajes, Aretes y perforaciones	1-un cajón por cada 30.00 m <sup>2</sup>		
3.1.9	Estudios fotográfico / )	1-un cajón por cada 60.00 m <sup>2</sup>		
3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1-un cajón por cada 60.00 m <sup>2</sup>		
3.1.11	Peluquería/ Estética y Salas de belleza	1-un cajón por cada 60.00 m <sup>2</sup>		
3.1.12	Reparación de calzado	1-un cajón por cada 60.00 m <sup>2</sup>		
3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1-un cajón por cada 30.00 m <sup>2</sup>		
3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	1-un cajón por cada 60.00 m <sup>2</sup>		
<b>3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>				
3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	1-un cajón por cada 70.00 m <sup>2</sup>		
3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	1-un cajón por cada 60.00 m <sup>2</sup>		

SERVICIOS	3.2.3	Maquila y ploteo de planos y Centros de copiado	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	1-un cajón por cada 60.00 m2
	<b>3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.3.4	Lavado de autos	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.3.5	Lavado y engrasado	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres,	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.3.8	Tapicería automotriz	1-un cajón por cada 70.00 m2	
3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	1-un cajón por cada 70.00 m2	
3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	1-un cajón por cada 60.00 m2	
3.3.11	Vulcanizadoras	1-un cajón por cada 75.00 m2	
<b>3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>			
3.4.1.	Bares y Cantinas	1-un cajón por cada 15.00 m2	
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1-un cajón por cada 35.00 m2	
3.4.3	Depósitos	1-un cajón por cada 35.00 m2	
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	1-un cajón por cada 35.00 m2	
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1-un cajón por cada 15.00 m2	
3.4.6	Servicar	1-un cajón por cada 15.00 m2	
3.4.7	Taquerías	1-un cajón por cada 15.00 m2	
<b>3.5. ENTRETENIMIENTO</b>			
3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1-un cajón por cada 15.00 m2	
3.5.2	Auto cinemas	Sujeto a dictamen	
3.5.3	Discotecas y Salones de baile	1-un cajón por cada 15.00 m2	
3.5.5	Salas o Centro de Espectáculos	1-un cajón por cada 15.00 m2	
3.5.6	Centros nocturnos	1-un cajón por cada 15.00 m2	
3.5.7	Video clubes	1-un cajón por cada 25.00 m2	
<b>3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO</b>			
3.6.1	Gimnasios Danza, aeróbico y artes	1-un cajón por cada 25.00 m2	
3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1-un cajón por cada 1,500 m2	
3.6.3	Boliche, Billares, Patinaje, Pista para monopatín, Escalada	1-un cajón por cada 15.00 m2	
3.6.4	Canchas deportivas	Sujeto a dictamen	
3.6.5	Estadios, Arenas	1-un cajón por cada 06-seis Asientos	
3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc), Juegos mecánicos	Sujeto a dictamen	
3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	1-un cajón por cada 06-seis Asientos	
3.6.9	Videojuegos	1-un cajón por cada 25.00 m2	
<b>3.7. RECREACIÓN SOCIAL</b>			
3.7.1	Clubes sociales	1-un cajón por cada 15.00 m2	
3.7.2	Salones para eventos sociales	1-un cajón por cada 15.00 m2	
3.7.3	Salones para fiestas infantiles	1-un cajón por cada 15.00 m2	
<b>3.8. ALOJAMIENTO</b>			
3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1-un cajón por cada 2-dos cuartos	
3.8.2	Hostales y Posadas	1-un cajón por cada 4.5 habitación	
3.8.3	Hoteles de 4 estrellas	1-un cajón por cada 4.5 habitación	
3.8.4	Hoteles de 3 estrellas	1-un cajón por cada 4.5 habitación	

SERVICIOS



<b>SERVICIOS</b>	<b>3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA</b>		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamos, Seguros	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1-un cajón por cada 45.00 m2
	<b>3.10. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.10.3	Oficinas	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.10.4	Organismos descentralizados	1-un cajón por cada 45.00 m2
	<b>3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	No aplica
	3.11.3	Centros de rehabilitación social	1-un cajón por cada 150.00 m2
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	1-un cajón por cada 25.00 m2
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1-un cajón por cada 25.00 m2
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	1-un cajón por cada 45.00 m2
	<b>3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS</b>		
	3.12.1	Internados	1-un cajón por cada 285 m2
	3.12.2	Seminarios y Conventos	1-un cajón por cada 285 m2
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1-un cajón por cada 30.00 m2
	<b>3.13. SERVICIOS FUNERARIOS</b>		
	3.13.1	Cementerios	1-un cajón por cada 200.00m2
	3.13.2	Columbarios/Osarios	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.13.3	Crematorios	1-un cajón por cada 200.00 m2
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	1-un cajón por cada 30.00 m2
	<b>3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.14.2	Bases de taxis	Sujeto a dictamen
	3.14.3	Centro de distribución de mensajería y paquetería	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a dictamen
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.14.7	Estudios de grabación	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.14.8	Helipuertos	Sujeto a dictamen
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.14.10	Pensión para camiones	Sujeto a dictamen
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos	1-un cajón por cada 150.00 m2
	<b>3.15. SALUD</b>		
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros pediátricos	1-un cajón por cada 1.5 consultorio
	3.15.2	Unidades Médicas	1-un cajón por cada 6-seis camas
3.15.3	Clínicas y Hospitales	1-un cajón por cada 6-seis camas	
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1-un cajón por cada 1-un consultorio	
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1-un cajón por cada 60.00 m2	
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1-un cajón por cada 70.00 m2	
<b>3.16. ASISTENCIA SOCIAL</b>			
3.16.1	Asilo de ancianos	1-un cajón por cada 150 m2	
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	1-un cajón por cada 60.00 m2	
3.16.3	Guarderías	1-un cajón por cada 150.m2	

SERVICIOS	3.16.4	Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1-un cajón por cada 200 m2	
	3.16.5	Casas cuna	1-un cajón por cada 150 m2	
	3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	1-un cajón por cada 75.00 m2	
	3.16.7	Orfanatos	1-un cajón por cada 150.00 m2	
	<b>3.17. ASISTENCIA ANIMAL</b>			
	3.17.1	Centros antirrábicos, Perreras municipales	1-un cajón por cada 150.00 m2	
	3.17.2	Consultorios veterinarios	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.17.4	Salones de corte y estética	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.17.5	Taxidermistas	1-un cajón por cada 70.00 m2	
	<b>3.18. EDUCACIÓN</b>			
	3.18.1	Jardines de niños	1-un cajón por cada 1.5 Aula	
	3.18.2	Primarias	1-un cajón por cada 215.00 m2	
3.18.3	Secundarias	1-un cajón por cada 215.00 m2		
3.18.4	Preparatorias	1-un cajón por cada 70.00 m2		
3.18.5	Normales	1-un cajón por cada 70.00 m2		
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	1-un cajón por cada 70.00 m2		
3.18.7	Tecnológicos y Universidades	1-un cajón por cada 30.00 m2		
3.18.8	Asesorías académicas	1-un cajón por cada 45.00 m2		
3.18.9	Centros de actualización profesional	1-un cajón por cada 0.5 Aula		
3.18.10	Centros de educación a distancia	1-un cajón por cada 45.00 m2		
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1-un cajón por cada 20.00 m2		
3.18.12	Escuelas de educación especial	1-un cajón por cada 3-tres Aula		
3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	1-un cajón por cada 85.00 m2		
<b>3.19. CULTURA</b>				
3.19.1	Acuarios	1-un cajón por cada 60.00 m2		
3.19.2	Bibliotecas; Hemerotecas	1-un cajón por cada 85.00 m2		
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1-un cajón por cada 85.00 m2		
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1-un cajón por cada 85.00 m2		
3.19.5	Zoológicos	1-un cajón por cada 200.00 m2		
<b>3.20. ALMACENAMIENTO</b>				
3.20.1	Mini bodegas	1-un cajón por cada 285.00 m2		
3.20.2	De chatarra (reciclaje)	1-un cajón por cada 285.00 m2		
3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	1-un cajón por cada 285.00 m2		
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	1-un cajón por cada 285.00 m2		
3.20.5	De productos inocuos	1-un cajón por cada 285.00 m2		
3.20.6	De productos molestos	1-un cajón por cada 400.00 m2		
3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005) o explosivos	1-un cajón por cada 285.00 m2		
3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005)	1-un cajón por cada 285.00 m2		
SERVICIOS				

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

Conforme al **Artículo 37.-** del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey donde se menciona que el número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Conforme al **Artículo 47.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos, señalados en el Plan.



OFICIO No. SDU/00626/2025  
EXP. ADM: L-FLDA-000295-24-02

El requerimiento mínimo de cajones de estacionamiento para los usos del suelo en donde se indica Sujeto a Dictamen en la Matriz de Compatibilidad, éste será determinado según dictamen emitido por la Secretaría, tomando en consideración el estudio de impacto vial correspondiente, o en su caso las características e impactos que el uso pretendido generaría en la zona en donde se ubique el inmueble en cuestión.

Conforme al **Artículo 60.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, con excepción de los ubicados en el Centro Metropolitano, deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada a los estudiantes. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

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

Conforme al **Artículo 61.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "Los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión. Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros presentar Estudio de Impacto Vial."

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

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

**QUINTO. EN CUANTO A LA APLICACIÓN DE LA ZONA DOT.**

Conforme al **Artículo 4 Fracción LXXXIV** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la Zona DOT le corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800-ochocientos metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación.

Con lo mencionado con anterioridad y para el caso de que el predio se encuentre en dicho supuesto, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT, que a la letra dice:

**Artículo 73.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León..." *Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:*

- I. *Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto con*

88  
04957

**ORIGINAL EN USO MONTERREY**

**MTY**  
AQUI SE RESUELVE  
27

comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.

- II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.
- III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.
- IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.
- V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.
- VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.
- VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.
- VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados."

#### **SEXTO. 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.

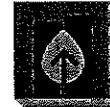
Deberá de presentar el Alineamiento Vial al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar dicho alineamiento el proyecto arquitectónico.

#### **SEPTIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.**

##### **a) 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 la Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II; y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con los artículos 19, 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia y en el ejercicio de



OFICIO No. SDU/00626/2025  
EXP. ADM: L-FLDA-000295-24-02

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 FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Antes Carretera Nacional México-Laredo) y esquina con calle Francisco González Bocanegra sin número, en la Delegación centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie total de **20,460.00** 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; por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**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, calidad, 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, 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 apercibir 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.

04958

**ORIGINAL SE USÓ MONTERREY**

**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE

**SEPTIMO.** 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 solicitada, 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 Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

*FAG*



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

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

*[Firma]*  
LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS  
ENCARGADO DE LA DIRECCION GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON

*[Firma]*  
SCS/OCRA/MLTC/KARH/FAGR

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue la una persona que dijo llamarse Alejandro Guevara Arredón en su carácter de apoderado legal siendo las 11:45 horas del día 11 del mes de Abril del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Verónica Treviño Aguilera

NOMBRE ALEJANDRO GUEVARA ARREDON

FIRMA *[Firma]*

FIRMA *[Firma]*

No. DE GAFETE 214929

IDENTIFICACIÓN INE

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-FLDA-000295-24-02
	Fecha de Clasificación	30 Mayo de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 05-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Numero de Pasaporte, 6.Número de OCR (Credencial de Elector).	
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.	