



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000195-25-02

OFICIO No. SDU/01686/2026

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico

INSTRUCTIVO

AL C. FÉLIX GÓMEZ CORTES Y/O AL C. APODERADO LEGAL
DE LA EMPRESA DENOMINADA PETROMAX, S. A. DE C. V.

DOMICILIO:

1

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis. -----
---VISTO, la solicitud sobre el trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA (COMERCIO) GASOLINERA Y TIENDA DE CONVENIENCIA** presentada ante esta Secretaría en fecha 03-tres de julio de 2025-dos mil veinticinco, por el C. FÉLIX GÓMEZ CORTES, en carácter de propietarios, así como el C. JOSÉ LUIS GARZA GAMEZ como Apoderado Legal de la empresa denominada **PETROMAX, S. A. DE C. V.** como titular, del inmueble ubicado en la **CALLE FRANCISCO MÁRQUEZ S/N, COLONIA OBRERA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral 2 con una superficie total de **1,820.28 metros cuadrados**. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-FLDA-000195-25-02**, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los Artículos 308 fracciones I y II y 311 fracciones I y II de la citada Ley; Artículos 164 fracciones de I a XI y 156 BIS I fracciones I a XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

1. **PARA EL TRÁMITE DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, Y DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN EL ARTÍCULO 311 EN LAS SIGUIENTES 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 (COMERCIO) GASOLINERA Y TIENDA DE CONVENIENCIA**, ubicado en la Calle Francisco Márquez s/n, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral 2

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, artículo 164 fracción I y artículo 156 Bis I fracción I del 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 [REDACTED] 3 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 21-veintiun días del mes de junio del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, ante la fe del Licenciado Silvestre G. Guzmán Morales Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 10-diez, con ejercicio en éste Municipio; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE**, en el cual el señor **FÉLIX GÓMEZ CORTEZ** se denomina como **LA PARTE COMPRADORA** de los inmuebles bajo los números de expedientes catastrales [REDACTED] 2 ubicados en la Calle Francisco Márquez, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, la cual se registró en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la Ciudad de Guadalupe, Municipio del Estado de Nuevo León México, a los 03-tres días del mes de agosto del año 2011-dos mil once, ante la fe del Licenciado Raúl Ramos Betancourt, Titular de la Notaría Pública Número 95-noventa y cinco, con ejercicio en ese Municipio del Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual el señor **FÉLIX GÓMEZ CORTES**, ratifica el contenido referente a **rectificación de medidas** del predio ubicado en la Calle Francisco Márquez, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 resultando con una superficie de **191.210 metros cuadrados**; inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo el [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la Ciudad de Guadalupe, Municipio del Estado de Nuevo León México, a los 28-veintiocho días del mes de septiembre del año 2011-dos mil once ante la fe del Licenciado Raúl Ramos Betancourt, Titular de la Notaría Pública Número 95-noventa y cinco, con ejercicio en ese Municipio del Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual el señor **FÉLIX GÓMEZ CORTES**, ratifica el contenido referente a **rectificación de medidas** del predio ubicado en la Calle Francisco Márquez, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 resultando con una superficie de **388.631 metros cuadrados**; presenta sello del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 02-dos días del mes de marzo del año 2000-dos mil, ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villareal, Notario Público Suplente del C. Licenciado Arnulfo Flores Rodríguez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en éste Municipio; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE**, en el cual el señor **FÉLIX GÓMEZ CORTES** se denomina como **EL COMPRADOR** de los inmuebles bajo los números de expedientes catastrales [REDACTED] 2 ubicados en la Calle Francisco Márquez [REDACTED] 2 ubicados en la calle Arteaga, en la Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, la cual se registró en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000195-25-02

OFICIO No. SDU/01686/2026

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico

- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la Ciudad de Guadalupe, Municipio del Estado de Nuevo León México, a los 03-tres días del mes de agosto del año 2011-dos mil once, ante la fe del Licenciado Raúl Ramos Betancourt, Titular de la Notaría Pública Número 95-noventa y cinco, con ejercicio en ese Municipio del Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual el señor **FÉLIX GÓMEZ CORTES**, ratifica el contenido referente a **rectificación de medidas** del predio ubicado en la calle Francisco Márquez, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 resultando con una superficie de **438.717 metros cuadrados**; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la Ciudad de Guadalupe, Municipio del Estado de Nuevo León México, a los 22-veintidos días del mes de febrero del año 2011-dos mil once, ante la fe del Licenciado Raúl Ramos Betancourt, Titular de la Notaría Pública Número 95-noventa y cinco, con ejercicio en ese Municipio del Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual el señor **FÉLIX GÓMEZ CORTES**, ratifica el contenido referente a **rectificación de medidas** del predio ubicado en la Calle Francisco Márquez, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 resultando con una superficie de **206.79 metros cuadrados**; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la Ciudad de Guadalupe, Municipio del Estado de Nuevo León México, a los 22-veintidos días del mes de febrero del año 2011-dos mil once, ante la fe del Licenciado Raúl Ramos Betancourt, Titular de la Notaría Pública Número 95-noventa y cinco, con ejercicio en ese Municipio del Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual el señor **FÉLIX GÓMEZ CORTES**, ratifica el contenido referente a **rectificación de medidas** del predio ubicado en la calle Francisco Márquez, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 resultando con una superficie de **182.15 metros cuadrados**; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la Ciudad de Guadalupe, Municipio del Estado de Nuevo León México, a los 22-veintidos días del mes de febrero del año 2011-dos mil once, ante la fe del Licenciado Raúl Ramos Betancourt, Titular de la Notaría Pública Número 95-noventa y cinco, con ejercicio en ese Municipio del Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual el señor **FÉLIX GÓMEZ CORTES**, ratifica el contenido referente a **rectificación de medidas** del predio ubicado en la Calle Arteaga, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 resultando con una superficie de **338.27 metros cuadrados**; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la Ciudad de Guadalupe, Municipio del Estado de Nuevo León México, a los 22-veintidos días del mes de febrero del año 2011-dos mil once, ante la fe del Licenciado Raúl Ramos Betancourt, Titular de la Notaría Pública Número 95-noventa y cinco, con ejercicio en ese Municipio del Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual el señor **FÉLIX GÓMEZ CORTES**, ratifica el contenido referente a **rectificación de medidas** del predio ubicado en la Calle Fernando Montes de Oca, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 resultando con una superficie de **74.521 metros cuadrados**; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el Artículo 319 fracción XI inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 311 fracción I y II inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 164 fracción VI y 156 BIS I fracción III y 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 del **Contrato de Arrendamiento** que celebran por una parte el señor **FÉLIX GÓMEZ CORTES y ADALIA LÓPEZ ROMERO** ambos por sus propios derechos, se les denomina como la **ARRENDADORA**, y por otra parte **PETROMAX, S.A. DE C.V.**, representada en este acto por sus Representantes Legales **JOSÉ ARMANDO LOMELI RODRÍGUEZ y OSCAR ANTONIO ARDILA ALTAMIRANO**, a los cuales se le denominara como la **ARRENDATARIA** del inmueble que corresponde el lote 9-nueve catastral de la manzana 45 catastral, con una superficie de **1,820.28 metros cuadrados**, ubicado al Oriente por la Calle Francisco Márquez en la Colonia Obrera de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, celebrado en fecha 26-veintiséis de marzo de 2021-dos mil veintiuno con una vigencia de 25 años a partir de la firma del mismo iniciando el día 26-veintiséis de marzo de 2021-dos mil veintiuno y concluyendo el día 26-veintiséis de marzo de 2046-dos mil cuarenta y seis; ratificado mediante **Acta Fuera de Protocolo** Número **099/42444/21** en el Municipio de Santa Catarina, del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 16-dieciséis días de mes de abril del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Gerardo Jesús Reza Santos Notario Público Número 99-noventa y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado.
- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 03-tres días del mes de septiembre del año 2004-dos mil cuatro, ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público, Número 29-veintinueve, en ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene un **CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL** donde la sociedad se denomina "**PETROMAX**" esta denominación irá seguida de las palabras "**SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**" o de sus abreviaturas "**S.A. DE C.V.**", inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León con el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Carta Poder** de fecha 04-cuatro de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, en el cual el **C. EDUARDO TRUJILLO OLGUÍN** Apoderado Legal de la sociedad denominada **PETROMAX, S.A. DE C.V.**, otorga poder especial, pero tan amplio, cumplido y bastante como en derecho sea necesario, al **C. JOSÉ LUIS GARZA GÁMEZ** para que conjunta o separadamente, lleve a cabo los trámites, gestiones y comparezca ante las dependencias Municipales, Estatales o Federales a fin de tramitar y obtener las Licencias de Uso de Suelo, entre otras, para Estaciones de Servicio (Gasolinera) y en la cual presenta como testigos a los [REDACTED] Ratificada mediante **Acta Fuera de Protocolo** Número **055/234,536/25**, realizada en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, pasada 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, y por medio de la cual el **C. EDUARDO TRUJILLO OLGUÍN** acredita el carácter de Apoderado Legal de la sociedad mencionada.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000195-25-02

OFICIO No. SDU/01686/2026

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico

- Presenta copia simple de **identificación oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **FÉLIX GÓMEZ CORTES**, con número de identificación **5** (Propietario).
- Presenta copia simple de **identificación oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **EDUARDO TRUJILLO OLGUÍN**, con número de identificación **5** (Apoderado Legal de la sociedad denominada **PETROMAX, S.A. DE C.V.**).
- Presenta copia simple de **identificación oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **JOSÉ LUIS GARZA GÁMEZ**, con número de identificación **5** (Apoderado Legal de la sociedad denominada **PETROMAX, S.A. DE C.V.**).
- Presenta copia simple de **identificación oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **4** con número de identificación **5** (Testigo).
- Presenta copia simple de **identificación oficial**, Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos vigente expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del **4** con número de pasaporte **6** (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; Artículo 164 fracción VII y Artículo 156 BIS I fracciones IV y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Calle Francisco Márquez s/n, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**.
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3290000005990 de fecha 03-tres de julio de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de Información de Factibilidad y Lineamiento con Folio L-FLDA-000195-25-02 y expediente catastral **2**.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311 fracción I y II inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 164 fracciones IV y V y 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 de Localización** (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA (COMERCIO) GASOLINERA Y TIENDA DE CONVENIENCIA**, para el predio ubicado en la Calle Francisco Márquez s/n, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2** con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).

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

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

I inciso f) Pago de derechos correspondientes.

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

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción I inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el Artículo 164 fracción IV y el Artículo 156 BIS I fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

I Inciso g) Pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple del Pago del Impuesto predial con Folio no. 343C-652 de fecha 13-trece de enero de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, e identificado con el expediente catastral 2

Con lo anterior se da cumplimiento a 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** 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,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000195-25-02

OFICIO No. SDU/01686/2026

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico

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;

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 **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1** 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 con Oficio Número **86/2012/SEDUE**, con Expediente Número **S-202/2011** de fecha 05-cinco días del mes de enero del año 2012-dos mil doce, otorgado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, donde se autoriza la **FUSION** en 01-una porción de los predios siguientes: **A) Predio marcado con el número 9 con superficie de 388.631 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **2** **B) predio marcado con el número 10 con una superficie de 191.210 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **2** **C) predio marcado con el número 11 con una superficie de 438.717 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **2** **D) predio marcado con el número 12 con una superficie de 206.79 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **2** **E) predio marcado con el número 27 con superficie de 182.15 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **2** **F) predio marcado con el número 28 con una superficie de 338.27 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **2** **y F) predio marcado con el número 29 con una superficie de 74.521 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **2** los cuales se Fusionan para quedar como sigue: **Polígono 1** con una superficie de **1,820.28 metros cuadrados** ubicado colindante a la calle Fernando Montes de Oca y Francisco Márquez, dentro de la Colonia Obrera, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León; **quedando asignado** el número de expediente catastral **3** según el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el expediente administrativo **S-202/2011**
- Presenta copia simple del escrito de fecha 13-trece de febrero de 2012-dos mil doce, dirigido al Primer Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, en el cual el **C. FÉLIX GÓMEZ CORTES**, solicita se sirva registrar el Plano de Fusión autorizado en fecha 05-cinco de enero de 2012-dos mil doce, por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante Oficio No. **86/2012/SEDUE**, dentro del Expediente Administrativo **S-202/2011** resultando el Polígono 1, que corresponde a la

Fusión de los predios siguientes: **A)** Predio marcado con el número **9** con superficie de **388.631 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **2** **B)** predio marcado con el número **10** con una superficie de **191.210 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **2** **C)** predio marcado con el número **11** con una superficie de **438,717 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **2** **D)** predio marcado con el número **12** con una superficie de **206.79 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **2** **E)** predio marcado con el número **27** con superficie de **182.15 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **2** **E)** predio marcado con el número **28** con una superficie de **338.27 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **2** y **F)** predio marcado con el número **29** con una superficie de **74.521 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **2** los cuales se fusionan para quedar como sigue: **Polígono 1** con una superficie de **1,820.28 metros cuadrados** ubicado colindante a la Calle Fernando Montes de Oca y Francisco Márquez, dentro de la Colonia Obrera, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, escrito **ratificado** en fecha 13-trece de febrero de 2012-dos mil doce ante la fe del Licenciado Pablo Elizondo Páez, Notario Público con Demarcación Notarial en el Primer Distrito Titular de la Notaría Pública Número 125-ciento veinticinco, con Residencia en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León que pertenece al Primer Distrito Registral en el Estado, quedando asentado bajo el número **29,125/2012** del Libro de Actas Fuera de Protocolo y debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Baio el **3**

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

- Presenta 15-quince fotografías del predio impresas a color (10-diez fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de **Comprobante de domicilio** para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por Teléfonos de México S.A.B. DE C.V. respecto al periodo de facturación del mes de junio de 2025-dos mil veinticinco con dirección en la **1**

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

- Presenta documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB. (Unidad de Almacenamiento).

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive vigente, se determinen como permitidos,



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000195-25-02/
OFICIO No. SDU/01686/2026**

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico

condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

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

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

- El solicitante establece en la solicitud un domicilio de notificación

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

- Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;**
- Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;**
- Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado. Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.**
Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;
- Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;**
- Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:**
 - 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 **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 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 con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO, PUNTO NO. 1**, en la fracción I inciso g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta 15-quince fotografías del predio a color. (10-diez fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores).

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 con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 2** y requerida a su vez en la fracción X del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000195-25-02

OFICIO No. SDU/01686/2026

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico

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 documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB (Unidad de Almacenamiento).

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 un domicilio de notificación.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Acompaña copia simple de cédula profesional del Arquitecto [REDACTED] con Cédula Profesional Número 11183216, de acuerdo a la fracción II del Artículo 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de identificación oficial vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] con número de identificación [REDACTED].

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los Artículos 311 fracciones I y II 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 2, 19, 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, 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 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), b) y c), 148 fracción II, 308 fracciones I y II, 309 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 313, 399 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3

fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II puntos 2.3 y 2.4, 15 fracción I, 36, 39, 139, 156 BIS I fracciones I al XI y 164 fracciones I a XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **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-quinque de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 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 CENTRO** dando frente a la Calle Francisco Márquez en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**; se describe su compatibilidad en la siguiente tabla de acuerdo a lo solicitado.

COMPATIBILIDAD DE USOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO
(frente a Calle Francisco Márquez)

COMERCIO	GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		
	2.3.4.	Tiendas de conveniencia	Permitido.
	2.4. COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES		
	2.4.1.	Gasolineras	Permitido

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..."

TERCERO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000195-25-02

OFICIO No. SDU/01686/2026

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO
(frente a la Calle Francisco Márquez)

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	1,820.28 m2
Lineamientos con un terreno mayor de 1,000 m2 de superficie	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	(+) 12-doce niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros

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

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

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

En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."

En el Artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, se estableció: "En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando una 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."

En el **Artículo 48** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 de dar cumplimiento con lo indicado en el **Artículo 161** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el cual establece lo siguiente:

"... el otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se sujetará a las siguientes condiciones:

- I. Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectores, siempre que el uso de suelo sea compatible, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas;
- II. Deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de: viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros, mercados y cualquier otro en el que exista concentración de cien o más personas;
- III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo;
- IV. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión; y
- V. Que previo dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil no represente impacto grave en el ámbito de seguridad o riesgo no mitigable a la población civil..."

Deberá dar cumplimiento a lo indicado en el **Artículo 314** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente:

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000195-25-02

OFICIO No. SDU/01686/2026

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico

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. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO CENTRO.

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.

COMERCIO	GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BASICA DE SERVICIO
	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		
	2.3.4.	Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 25 m2
	2.4. COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES		
	2.4.1.	Gasolineras	1 cajón por cada 285 m2

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

Conforme al **Artículo 37.** Del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, 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 28.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

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

Conforme al **Artículo 49.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso

y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

Conforme al **Artículo 61.** Del Reglamento de Zonificación y Usos 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 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..."

Nota. La estructura tendrá un color amarillo tráfico y la señal será acorde a la Ley de Señalamientos Viales para el Estado de Nuevo León.

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.

Conforme al **Artículo 198.-** De la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se establece que: "...Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un estudio de movilidad; tratándose de solicitud para licencias de construcción en los lotes o predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados.

Asimismo, tratándose de edificios de oficinas o para la administración pública que requieran 10-diez o más cajones de estacionamiento, para la autorización de su construcción o de la licencia de uso de edificación será requisito que se presente con la solicitud correspondiente el estudio de movilidad.

El estudio de movilidad tendrá como objetivo analizar las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que, en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad.

Este análisis es la base para definir los requerimientos de diseño de las vías públicas para la movilidad dentro del lote o predio, y también para establecer las demandas que se incorporarían a la red vial, ciclista y peatonal, así como al sistema de transporte público.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000195-25-02

OFICIO No. SDU/01686/2026

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico

El estudio deberá de realizarse dentro de una franja perimetral de cuando menos 1-un kilómetro medida a partir de los límites del predio, e incluirá como mínimo:

I. Análisis de los usos de suelo y densidades:

- a) Actuales; y*
- b) Establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes;*

II. Inventario de infraestructura vial, ciclista y peatonal existente para determinar las características geométricas, condiciones generales y capacidades de las mismas;

III. Aforos vehiculares, ciclistas y peatonales, adecuado para determinar las horas de máxima demanda;

IV. Inventario o lista de los servicios de transporte público:

- a) Actuales; y*
- b) Establecidas en los programas de movilidad correspondientes;*

V. Elaboración de Modelo de Transporte:

- a) Generación de viajes, elaborando una matriz origen-destino;*
- b) Distribución de viajes, de acuerdo a la matriz origen-destino;*
- c) Segmentación Modal, de acuerdo a supuestos sustentados; y*
- d) Asignación de recorrido, de acuerdo a los análisis previos;*

VI. Determinación de Niveles de Servicio (antes y después), de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales):

- a) Intersecciones del desarrollo o inmueble con la red vial existente; y*
- b) Tramos libres;*

VII. Dimensionamiento y diseño geométrico (secciones transversales) y proyecto de señalamiento de vialidades e intersecciones internas del predio, de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales), considerando la seguridad los diferentes usuarios de la vialidad;

VIII. Diseño de intersecciones propuestas con la red vial existente, de acuerdo a los resultados del modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales); y

IX. Propuesta preliminar de rutas y paraderos para el transporte público, de acuerdo a los supuestos del modelo de transporte..."

QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL

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

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

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

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

SEXTO. DICTAMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil:

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

b) Dictamen emitido por la ASEA.

- Deberá de presentar los permisos, resolutivos y demás aplicables al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar las condicionantes emitidas por la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente (ASEA) órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales referente al giro solicitado de Gasolinera.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; así como en los Artículos 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II y 311 fracciones I y II y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y Artículos 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los Artículos 100 fracciones V y L, 101 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA:

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA (COMERCIO) GASOLINERA Y TIENDA DE CONVENIENCIA**, en el inmueble ubicado en la Calle Francisco Márquez s/n, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 2 el cual tiene una superficie total de **1,820.28 metros cuadrados**.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000195-25-02

OFICIO No. SDU/01686/2026

**Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico**

SEGUNDO. La presente no autoriza la Licencia de Uso de Suelo o Construcción de Proyecto Ejecutivo Arquitectónico, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el Artículo 310 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

TERCERO. En caso de solicitar el Proyecto Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

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

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

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

SEPTIMO. 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.

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA (COMERCIO) GASOLINERA Y TIENDA DE CONVENIENCIA**, previo el pago de los derechos

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico

municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----

[Handwritten signature: F.G.]

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

LIC. RODRÍGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/ OCRA/ AGCM/ RARH / JERC/ VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse
Jose Luis Garza Gomez en su carácter de apoderado siendo las 1:19 horas
del día 29 del mes de Junio del año 2026.

C. NOTIFICADOR

NOMBRE

FIRMA

GAFETE

Rubi Paz Delgado
[Signature]
242614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

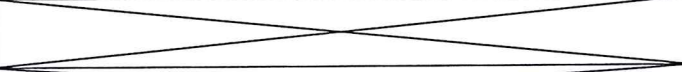
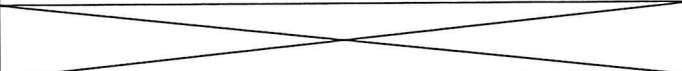
FIRMA

IDENTIFICACIÓN

Jose Luis Garza Gomez

5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000195-25-02
	Fecha de Clasificación	15 de Julio de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 07-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Pasaporte
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.