



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000235-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00792/2026

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.

DOMICILIO EN: [Redacted]

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000235-25-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitres días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis,
--- VISTO, el expediente administrativo L-FLDA-000235-25-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 05-cinco de agosto de 2025-dos mil veinticinco, por parte del C. ENRIQUE ARANA CRUZ, representante legal de la persona moral denominada FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V., propietario del inmueble ubicado en la AVENIDA ABRAHAM LINCOLN, SIN NÚMERO, 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 FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO Y SERVICIOS, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 10,184.15 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciónes I, II, IV y X, 311 fracciones I, II de la citada Ley, artículos 91 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 156 Bis I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

1. Para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico; 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 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 y Servicios, ubicado en la Avenida Abraham Lincoln, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con 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 del predio. Copia del acuerdo de factibilidad.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 1,821-mil ochocientos veintiuno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, al 01-primer día del mes de julio del año 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez Notario Público Número 90-noventa, con ejercicio este Municipio, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, en la que comparecieron como "LAS COMPRADORAS" adquiriendo en partes iguales los derechos de propiedad las empresas FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. DE C.V. y PROMOTORA LOS LAURELES, S.A. DE C.V., referente a una porción de terreno con una superficie de 99 hectáreas, identificado con el número de expediente catastral [Redacted] La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, Bajo el [Redacted]
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 3,291-tres mil doscientos noventa y uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de diciembre del año 1996-mil novecientos noventa y seis, ante la fe del Licenciado Enrique Treviño García Notario Público Suplente del Licenciado Helio E. Ayala Villarreal Titular de la Notaría Pública Número 110-ciento diez, con ejercicio en este Municipio, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE, en la que comparece, PROMOTORA LOS LAURELES, S.A. DE C.V., como "LA PARTE VENDEDORA" y FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V., como "LA PARTE COMPRADORA" del 8%-ocho por ciento de los derechos de propiedad, referente a la porción de terreno con una superficie de 99 hectáreas, identificado con el número de expediente catastral [Redacted] La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado



de Nuevo León. Baio el [REDACTED]

3

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 19,232**-diecinueve mil doscientos treinta y dos, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 31-treinta y un días del mes de enero del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 119-ciento diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa a Protocolizar el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la empresa denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.**, representada por su Delegado Especial el señor C.P. Gerardo Omar Lozano Torres, consistiendo el acto jurídico en la **formalización de la transmisión parcial de bienes por fusión** en favor de **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.**, en virtud de la fusión entre las empresas **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.** como **Fusionante** y **PROMOTORA LOS LAURELES S.A. DE C.V.** como **Fusionada**, referente diversos bienes incluyendo el **42%-cuarenta y dos por ciento** del predio con expediente catastral [REDACTED] superficie de **617,692.83** metros cuadrados, el inmueble descrito fue adquirido por la empresa **PROMOTORA LOS LAURELES S.A. DE C.V.** mediante la Escritura Pública Número 1,821 de fecha 01-primer día del mes de julio del año 1991-mil novecientos noventa y uno, inscrita bajo el [REDACTED]

3

cuenta con rectificación de medidas, inscrita bajo el [REDACTED]

3

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 3,299**-tres mil doscientos noventa y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 30-treinta días del mes de noviembre del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD DE INMUEBLE** en la que comparece, la sociedad denominada **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V.** como **"LA VENDEDORA"** representada por el Contador Público Gerardo Omar Lozano Torres y de la otra parte la sociedad denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.** como **"LA COMPRADORA"**, representada por el Contador Público Andrés Eduardo González González, respecto al **58%-cincuenta y ocho por ciento** de los derechos de copropiedad del inmueble con el expediente catastral número [REDACTED] superficie total de **32,085.53** metros cuadrados. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Baio el [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 3,012**-tres mil doce, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Treviño García, Notario Público Suplente del Licenciado Helio E. Ayala Villarreal, Titular de la Notaría Pública Número 110-ciento diez, con ejercicio en este Municipio, relativa al **CONTRATO DE CONSTITUCION DE SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por el cual se constituye la sociedad denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO** esta denominación irá seguida de las palabras **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** o bien de sus abreviaturas **S.A. DE C.V.** La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León. Baio el [REDACTED]

3

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2,793**-dos mil setecientos noventa y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de los Estados Unidos Mexicanos, a los 10-diez días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas, Notario Público en Ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con jurisdicción en este Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, en la que se hace constar que el Licenciado Emilio Cantú García Apoderado Legal de la Sociedad Mercantil denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, otorga **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS** y **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION LIMITADOS CON FACULTADES DE DELEGACION**, a favor del señor **ENRIQUE ARANA CRUZ**.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000235-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00792/2026

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 05-cinco días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante el C. Enrique Arana Cruz como Apoderado Legal de la sociedad denominada FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V. para que la C. Zarina Julieta Martínez Arellano realice los trámites y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible la solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, respecto al predio ubicado en la Avenida Abraham Lincoln, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [redacted] y en la cual presenta como testigos a los [redacted].
Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Enrique Arana Cruz con número de identificación [redacted] (Apoderado Legal de la sociedad denominada FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.).
Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Zarina Julieta Martínez Arellano con número de identificación [redacted] (Gestora).

Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] con número de identificación [redacted] (Testigo).

Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [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 Avenida Abraham Lincoln, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [redacted].
Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3290000006367 de fecha 06-seis días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico asignada al número de expediente L-FLDA-000235-25-02 para el predio con expediente catastral [redacted].

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

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 cumplimiento. 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 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 de comprobante de pago del Impuesto Predial con número de folio 302A-1486 con fecha de pago al 01-primer del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1º-primero al 6º- sexto Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 vigente al momento del ingreso del expediente.

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 156 BIS I fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

- Presenta copia simple de Instructivo con número de oficio 3979/H-0.1/94, expediente número 2649/94, de fecha 27-veintisiete días del mes de julio del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, donde la entonces Subsecretaría de Desarrollo Regional y Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, autoriza la Modificación del Proyecto Urbanístico y se Aprueba el Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento de tipo Habitacional denominado Paseo de Cumbres 1er. Sector, con superficie de: 990,000.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, cuyo plano queda con la siguiente distribución de Áreas: Área total: 990,000.00 metros cuadrados; Área fuera de aprobación: 907,232.08 metros cuadrados; Área 1er Sector: 82,767.92 metros cuadrados; Área de Afectación (derecho de paso): 1,203.13 metros cuadrados; Área Vial: 34,921.52 metros cuadrados; Área urbanizable: 46,643.27 metros cuadrados; Área Municipal: 4,829.76 metros cuadrados; Área vendible: 41,813.51 metros cuadrados; Área habitacional: 31,142.03 metros cuadrados; Área comercial: 9,412.49 metros cuadrados; Área equipamiento educativo: 1,258.99 metros cuadrados; Número de lotes habitacionales: 235; Número de lotes comerciales: 16; Número de lotes equipamiento educativo: 1; Total de lotes: 252.
- Presenta copia simple de plano autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de la Ciudad General Escobedo, Nuevo León, en fecha 10-diez días del mes de diciembre del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, con oficio número SEDUOPE/938/99, Expediente Administrativo 3124/99, referente a la autorización de la venta de lotes, opción de venta, efectuar contratos o actos que impliquen la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del Fraccionamiento Paseo de Cumbres, 1er. Sector, 2da. Etapa, en el cual se indica las áreas fuera de trámite, incluyendo el Polígono Fuera de Trámite 2, con una superficie de 32,085.53 metros cuadrados; autorizado por la Dirección de Catastro de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, en fecha 17-dieciséis días del mes de enero del año 2000-dos mil con número de folio 30827/1 999 inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León. Bajo el [REDACTED] 3



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000235-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00792/2026

- Presenta copia simple del escrito de fecha 22-veintidos días del mes de octubre del año 2001-dos mil uno, dirigido al Licenciado Refugio de Jesús Rodríguez, Tercer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, en la cual se solicita la realización de la inscripción del trámite efectuado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, según acuerdo con número de oficio SEDUOPE/940/2001 y número de expediente administrativo número 1784/2001, solicitando la inscripción del Plano de Subdivisión únicamente en lo que respecta al trámite de subdivisión, resultando el Polígono A con una superficie de 599,947.62 metros cuadrados y expediente catastral [redacted] Polígono B con una superficie de 96,466.16 metros cuadrados y expediente catastral [redacted] Servidumbre derecho de naso con una superficie de 7,724.76 metros cuadrados, Polígono C con una superficie de 60,000.00 metros cuadrados y expediente catastral [redacted] Polígono D con una superficie de 637,692.83 metros cuadrados y expediente catastral [redacted] Polígono Fuera de Trámite 1 con una superficie de 34,688.04 metros cuadrados y expediente catastral [redacted] Polígono fuera de Trámite 2 con una superficie de 32,085.53 metros cuadrados y expediente catastral [redacted] ubicados entonces en el Municipio de General Escobedo, Nuevo León. Ratificado mediante Acta Fuera de Protocolo Número 118,971, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 29-veintinueve días del mes de octubre del año 2001-dos mil uno, ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León. El plano mencionado fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]
Presenta copia simple de Instructivo con número de oficio SEDUE 1650/2016, Expediente Administrativo L-515/2015 de fecha 23-veintitrés días del mes de mayo del año 2016-dos mil dieciséis, donde la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, autoriza la LICENCIA DE USO DE SUELO para PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES, TIENDAS DE DEPARTAMENTOS Y TIENDAS DE AUTOSERVICIO en el predio ubicado en la AVENIDA ABRAHAM LINCOLN esquina con AVENIDA PASEO DE CUMBRES, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral [redacted] el cual tiene una superficie total de 32,085.53 metros cuadrados.
Presenta Recibo de pago de fecha 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2015-dos mil quince, con Folio 3170000025951, emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago: por obligaciones establecidas en el artículo 203 inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Expediente Catastral [redacted] Trámite L-515/2015, Tipo de Tramite Tramitaciones Urbanísticas, respecto a la Licencia de Uso de Suelo para Plazas y Centros Comerciales, Tiendas de Departamentos y Tiendas de Autoservicio, autorizada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, del Expediente Administrativo L-515/2015, oficio número SEDUE 1650/2016, a razón del 7% de cesión municipal, respecto a la superficie de 32,085.53 metros cuadrados, del expediente catastral [redacted]
Presenta copia simple de Instructivo y Plano de Subdivisión con número de Expediente Administrativo S-093/2020, número de oficio 15091/SEDUE/2020 de fecha 10-diez días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, donde la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la SUBDIVISION de 01-un lote con superficie de 32,085.53 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 81-000-034 para quedar en 02-dos porciones: POLIGONO FUERA DE TRAMITE 2-A con superficie de 28,110.49 metros cuadrados colindante a la Avenida Paseo de Cumbres, Avenida Lincoln y Avenida Prolongación Ruiz Cortines y POLIGONO FUERA DE TRAMITE 2-B con superficie de 3,975.04 metros cuadrados, colindante a Avenida Paseo de Cumbres y Avenida Prolongación Ruiz Cortines, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Mediante la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se les asignaron los expedientes catastrales [redacted] respectivamente mediante Folio M70 R-81 20|0011959 en fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veinte.
Presenta copia simple del escrito de fecha 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, dirigido a la Licenciada Silvia Yolanda Obregón Cabrieles Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la Primera Cabecera Distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, en el cual el solicitan se inscriba la SUBDIVISION de 01-un lote propiedad de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A DE C.V. la cual fue autorizada por la entonces SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante número de expediente S-093/2020, número de Oficio 15091/SEDUE/2020 de fecha 10-diez días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, con superficie de 32,085.53 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 81-000-034 para quedar en 02-dos porciones: POLIGONO FUERA DE TRAMITE 2-A con superficie de 28,110.49 metros cuadrados colindante a la Avenida Paseo de Cumbres, Avenida Lincoln y Avenida Prolongación Ruiz Cortines y POLIGONO FUERA DE TRAMITE 2-B con superficie de 3,975.04 metros cuadrados, colindante a Avenida Paseo de Cumbres y Avenida Prolongación Ruiz Cortines, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se les asignaron los expedientes catastrales [redacted] respectivamente; Escrito ratificado en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de los Estados Unidos Mexicanos a los 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas, Notario Público en Ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, quedando asentado bajo el número 084/29/20 del Libro de Actas Fuera de Protocolo y debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [redacted]
Presenta copia simple de Instructivo y Plano de Subdivisión con número de oficio 24341/SEDUSO/2023, con Expediente Administrativo S-125/2022, de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, donde la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano



22470

y Ecología, del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la SUBDIVISION del predio con superficie de 28,110.49 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 para quedar en 04-cuatro porciones; POLIGONO 2-B con una superficie de 11,779.79 metros cuadrados y POLIGONO 2-D con una superficie de 10,184.15 metros cuadrados, ambos polígonos dan frente a las vías públicas denominadas calle Paseo de Cumbres y a la Avenida Lincoln, POLIGONO 2-C con una superficie de 776.67 metros cuadrados con frente a la vía pública denominada Avenida Lincoln y POLIGONO 2-E con una superficie de 5,369.88 metros cuadrados, con frente a la vía pública denominada Avenida Prolongación Ruiz Cortines, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente en el Municipio de Monterrey, Nuevo León: Mediante la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León se les asignaron los expedientes catastrales [REDACTED] 2 respectivamente, mediante [REDACTED] 3

- Presenta copia simple del escrito de fecha 14-catorce días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, dirigido al Licenciado Refugio de Jesús Rodríguez Flores, Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la Primera Cabecera con Residencia en Monterrey, Nuevo León, en el cual se solicita se inscriba el Plano de Subdivisión del inmueble propiedad de la Sociedad Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V., el cual cuenta con una superficie total de 28,110.49 metros cuadrados, con número de expediente catastral 81-000-034, dicho plano de subdivisión fue autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante Expediente Administrativo número S-125/2022, de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, autorizado por la Dirección de Catastro del Estado, en fecha 07-siete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al trámite de SUBDIVISIÓN de 01-un lote de terreno subdividido en 04-cuatro lotes, POLIGONO 2-B con una superficie de 11,779.79 metros cuadrados y POLIGONO 2-D con una superficie de 10,184.15 metros cuadrados, ambos polígonos dan frente a las vías públicas denominadas calle Paseo de Cumbres y a la Avenida Lincoln, POLIGONO 2-C con una superficie de 776.67 metros cuadrados con frente a la vía pública denominada Avenida Lincoln y POLIGONO 2-E con una superficie de 5,369.88 metros cuadrados, con frente a la vía pública denominada Avenida Prolongación Ruiz Cortines. Delegación Poniente. Distrito Urbano Cumbres Poniente en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, resultando los expedientes catastrales [REDACTED] 2 respectivamente; Escrito ratificado en San Pedro Garza García, Municipio del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 19-diecinove días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés ante la fe del Licenciado Eugenio Garza Riva Palacio, Notario Público suplente en funciones de la Notaría Pública Número 137-ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, y de la cual es Titular el Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 137-ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, quedando asentado bajo el número 137/191,463/23 del Libro de Actas Fuera de Protocolo y debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Baio el [REDACTED] 5

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

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

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al periodo de facturación expedido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V. respecto al mes de facturación del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en la [REDACTED] 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.

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

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

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

**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:**



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000235-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/00792/2026**

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

II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

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

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

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

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

a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado 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 **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (I)** 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;

El anterior requisito se tiene por cumplimiento con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en la fracción I, inciso g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al periodo de facturación expedido por **Teléfonos de México S.A.B. de C.V.** respecto al mes de facturación del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en la [REDACTED]

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

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.

**3. OTROS DOCUMENTOS.**

- Acompaña copia simple de la cédula profesional de la Arquitecto [REDACTED] 4 con número de cédula profesional 1153207 de acuerdo con el Artículo 156 Bis I fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**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) a 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, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.**

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 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 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** dando frente a la Avenida Abraham Lincoln en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** y conforme a lo establecido en el **Artículo 44** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la densidad y lineamientos urbanísticos se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros; De igual manera se encuentra en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, se describe su compatibilidad en la siguiente tabla de acuerdo a lo solicitado.

**COMPATIBILIDAD DE USO EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO  
 (dando frente a la Avenida Abraham Lincoln)**

CORREDOR DE ALTO IMPACTO			
	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD	
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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000235-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/00792/2026

COMERCIO	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	Permitido	
	2.3.2	Mercado popular	Condicionado	

Handwritten notes in blue and red ink, including 'e.g.' and '7.6.' with arrows pointing to the table.



COMERCIO	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
	<b>2.5. VENTA DE MATERIALES</b>		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000235-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/00792/2026

SERVICIOS	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido
	3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias	Permitido
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
	<b>3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Permitido
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	Permitido
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación,	Permitido
	<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

Handwritten signatures and initials in purple and blue ink.



<b>SERVICIOS</b>	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 Paleterías	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	



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000235-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/00792/2026**

<b>SERVICIOS</b>	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido	
	3.6.4	Canchas deportivas	Permitido	
	3.6.5	Estadios, Arenas	Permitido	
	3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Permitido	
	3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	Permitido	
	3.6.9	Videojuegos	Permitido	
	<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	

SERVICIOS	<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	
3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Permitido	

SERVICIOS

*Handwritten notes and signatures in blue and red ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*



SERVICIOS	<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 Tele mercadeo	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	

Handwritten notes and signatures in blue and red ink.



<b>SERVICIOS</b>	<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, Perreras 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
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	Permitido
	3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
	3.18.9	Centros de actualización profesional	Permitido



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000235-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/00792/2026**

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 / 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
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 USO EN HM- HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**

**HM- HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**

	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
	<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Condicionado
	<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	
	2.2.1 Accesorios y Regalos	Condicionado
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	Condicionado
	2.2.4 Artículos deportivos	Condicionado
	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Condicionado
COMERCIO	2.2.7 Dulcerías	Condicionado
	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Condicionado
	2.2.9 Florerías y Arreglos florales	Condicionado
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	Condicionado
	2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Condicionado
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	Condicionado
COMERCIO	2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	Condicionado
	2.2.14 Mercerías	Condicionado
	2.2.16 Ópticas	Condicionado
	2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Condicionado
	2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Condicionado
	2.2.19 Venta de agua purificada	Condicionado
	2.2.20 Viveros	Condicionado



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000235-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/00792/2026**

SERVICIOS	<b>3.1.SERVICIOS PERSONALES</b>			
	3.1.1	Agencias de viajes	Condicionado	
	3.1.2	Alquiler de ropa	Condicionado	
	3.1.6	Cibercafés	Condicionado	
	3.1.9	Estudios fotográfico	Condicionado	
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Condicionado	
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Condicionado	
	<b>3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>			
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Condicionado	
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Condicionado	
	<b>3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>			
	3.3.4	Lavado de autos	Condicionado	
	SERVICIOS	<b>3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>		
		3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Condicionado
3.4.4		Refresquerías, Neverías y Paleterías	Condicionado	
3.4.5		Restaurantes, Cafés y Fondas	Condicionado	
3.4.7		Taquerías	Condicionado	
<b>3.5. ENTRETENIMIENTO</b>				
3.5.7	Video clubes	Condicionado		
<b>3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA</b>				
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Condicionado		

*Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.*



	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Condicionado
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
SERVICIOS	<b>3.10. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	Condicionado
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Condicionado
	3.10.3	Oficinas	Condicionado
	3.10.4	Organismos descentralizados	Condicionado
	<b>3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
	<b>3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS</b>		
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
	<b>3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>		
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Condicionado
	<b>3.15. SALUD</b>		
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Condicionado
	<b>3.16. ASISTENCIA SOCIAL</b>		
	3.16.1	Asilos de Ancianos	Permitido
3.16.3	Guardería	Condicionado	
3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido	
<b>3.17. ASISTENCIA ANIMAL</b>			

SERVICIOS

7-02  
 S. C.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000235-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/00792/2026**

3.17.2	Consultorios veterinarios	Condicionado
3.17.4	Salones de corte y estética	Condicionado
<b>3.18. EDUCACIÓN</b>		
1.18.1	Jardín de niños	Permitido
1.18.2	Primaria	Condicionado
3.18.3	Secundarias	Condicionado
3.18.8	Asesorías académicas	Condicionado
<b>3.19. CULTURA</b>		
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Condicionado
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Condicionado
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Condicionado

**Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1** (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías), **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros), **2.3.4 Tiendas de conveniencia, 3.1 Servicios Personales** ( 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura, **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar , Comida rápida, Antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas), **3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.**

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

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico 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 considerando segundo presente resolutivo, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 número de expediente catastral [REDACTED] e corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000235-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/00792/2026**

**3.1 ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**

(dando frente a la Avenida Abraham Lincoln)

<b>Superficie a Dictaminar:</b>	<b>10,184.15 m2</b>
<b>Lineamientos con un terreno de superficie mayor de 1,000.00 m2</b>	<b>NORMA</b>
	<b>COEF</b>
<b>C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)</b>	0.75
<b>C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)</b>	10
<b>ÁREA LIBRE</b>	0.25
<b>CAV (Coeficiente de Área Verde)</b>	0.15
<b>Nº de Niveles (Máximo)</b>	+ (12) doce Niveles
<b>Altura Máxima por Nivel</b>	4.00 metros

**3.2 ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR.**

<b>Superficie a Dictaminar:</b>	<b>10,184.15 M<sup>2</sup></b>
<b>Lineamientos</b>	<b>NORMA</b>
	<b>COEF</b>
<b>C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)</b>	0.75
<b>C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)</b>	1.70
<b>ÁREA LIBRE</b>	0.25
<b>CAV (Coeficiente de Área Verde)</b>	0.15
<b>Nº de Niveles (Máximo)</b>	04-cuatro Niveles
<b>Altura Máxima por Nivel</b>	4.00 metros

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

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

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

**Artículo 44.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece que en los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior.

Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

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

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

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

**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 se 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.

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

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

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

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

#### **CUARTO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO PONIENTE**

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.



CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO			
	GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BASICA DE SERVICIO	
COMERCIO	<b>2.1 Tienda de productos básicos</b>		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1 cajón por cada 25 m2
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1 cajón por cada 25 m2
COMERCIO	<b>2.2 Tienda de especialidades</b>		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.2	Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.4	Artículos deportivos	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.7	Dulcerías	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.14	Mercerías	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.16	Ópticas	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.19	Venta de agua purificada	1 cajón por cada 25 m2
2.2.20	Viveros	1 cajón por cada 40 m2	
	<b>2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales</b>		
2.3.1	Locales comerciales y de 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	1 cajón por cada 20 m2	



COMERCIO	2.3.2	Mercado popular	1 cajón por cada 40 m2
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1 cajón por cada 25 m2
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 15 m2
	<b>2.5. Venta de materiales</b>		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 25 m2
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	1 cajón por cada 25 m2
	2.5.3	Vidrierías	1 cajón por cada 30 m2
	2.5.4	Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 25 m2
	<b>2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios</b>		
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m2
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m2
	2.6.3	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1 cajón por cada 50 m2
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 25 m2
	2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	1 cajón por cada 25 m2
SERVICIOS	<b>3.1. Servicios personales</b>		
	3.1.1	Agencias de viajes	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.2	Alquiler de ropa	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.4	Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.5	Cerrajerías	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.6	Cibercafés	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.7	Sanitarios Públicos	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1 cajón por cada 20 m2
	3.1.9	Estudios fotográfico	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.12	Reparación de calzado	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1 cajón por cada 20 m2
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	1 cajón por cada 40 m2
	<b>3.2. Servicios a empresas y particulares</b>		
3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 50 m2	



SERVICIOS	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	1 cajón por cada 40 m2
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1 cajón por cada 20 m2
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40 m2
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 40 m2
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación,	1 cajón por cada 40 m2
	<b>3.3. Servicios automotrices</b>		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1 cajón por cada 40 m2
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1 cajón por cada 40 m2
	3.3.4	Lavado de autos	1 cajón por cada 40 m2
	3.3.5	Lavado y engrasado	1 cajón por cada 40 m2
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres,	1 cajón por cada 40 m2
3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1 cajón por cada 40 m2	
3.3.8	Tapicería automotriz	1 cajón por cada 50 m2	
3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 50 m2	
3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 40 m2	
3.3.11	Vulcanizadoras	1 cajón por cada 50 m2	
<b>3.4. Alimentos y bebidas</b>			
3.4.1	Bares y Cantinas	1 cajón por cada 10 m2	
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25 m2	
3.4.3	Depósitos	1 cajón por cada 25 m2	
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	1 cajón por cada 25 m2	
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10 m2	
3.4.6	Servicar	1 cajón por cada 10 m2	
3.4.7	Taquerías	1 cajón por cada 10 m2	
<b>3.5. Entretenimiento</b>			
3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajón por cada 10 m2	
3.5.2	Auto cinemas	Sujeto a dictamen	
3.5.3	Discotecas y Salones de baile	1 cajón por cada 10 m2	
3.5.6	Centros nocturnos	1 cajón por cada 10 m2	
3.5.7	Video clubes	1 cajón por cada 15 m2	
<b>3.6. Deportes y esparcimiento</b>			
3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 15 m2	
SERVICIOS			

SERVICIOS	3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1 cajón por cada 1000 m2	
	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 10 m2	
	3.6.4	Canchas deportivas	Sujeto a dictamen	
	3.6.5	Estadios, Arenas	1 cajón por cada 4 asientos	
	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 cajón por cada 4 asientos	
	3.6.9	Videojuegos	1 cajón por cada 15 m2	
	<b>3.7. Recreación Social</b>			
	3.7.1	Clubes sociales	1 cajón por cada 10 m2	
	3.7.2	Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 10 m2	
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	1 cajón por cada 10 m2	
	<b>3.8. Alojamiento</b>			
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 cuarto	
	3.8.2	Hostales y Posadas	1 cajón por cada 3 habitación	
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	1 cajón por cada 3 habitación	
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	1 cajón por cada 3 habitación	
	<b>3.9. Administración Privada</b>			
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1 cajón por cada 10 m2	
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	1 cajón por cada 10 m2	
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	1 cajón por cada 30 m2	
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1 cajón por cada 30 m2	
	<b>3.10. Administración Pública</b>			
	3.10.1	Consulados y Embajadas	1 cajón por cada 30 m2	
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30 m2	
	3.10.3	Oficinas	1 cajón por cada 30 m2	
	3.10.4	Organismos descentralizados	1 cajón por cada 30 m2	
	<b>3.11. Seguridad y Justicia</b>			
	3.11.1	Casetas de vigilancia	No Aplica	
	3.11.2	Centros de readaptacion social(juvenil y adulto)	1 cajón por cada 40 m2	
	3.11.3	Centros de rehabilitación social	1 cajón por cada 100 m2	
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	1 cajón por cada 40 m2	



SERVICIOS	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	1 cajón por cada 15 m2	
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1 cajón por cada 15 m2	
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	1 cajón por cada 30 m2	
	<b>3.12. Servicios Religiosos</b>			
	3.12.1	Internados	1 cajón por cada 200 m2	
	3.12.2	Seminarios y Conventos	1 cajón por cada 200 m2	
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 20 m2	
	<b>3.13. Servicios Funerarios</b>			
	3.13.1	Cementerios	1 cajón por cada 200 m2/ terreno	
	3.13.2	Columbarios / Osarios	1 cajón por cada 50 m2	
	3.13.3	Crematorios	1 cajón por cada 200 m2	
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	1 cajón por cada 20 m2	
	<b>3.14. Comunicación y Transporte</b>			
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	1 cajón por cada 40 m2	
	3.14.2	Bases de taxis	Sujeto a dictamen	
	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	1 cajón por cada 20 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 cajón por cada 30 m2	
	3.14.7	Estudios de grabación	1 cajón por cada 30 m2	
	3.14.8	Helipuertos	Sujeto a dictamen	
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	1 cajón por cada 20 m2	
	3.14.10	Pensiones para camiones	Sujeto a dictamen	
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	1 cajón por cada 30 m2	
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	1 cajón por cada 100 m2	
	<b>3.15. Salud</b>			
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1 cajón por cada 1 consultorio	
	3.15.2	Unidades Médicas	1 cajón por cada 4 cama	
	3.15.3	Clínicas y Hospitales	1 cajón por cada 4 cama	
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1 cajón por cada 0.5 consultorio	
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1 cajón por cada 40 m2	
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1 cajón por cada 50 m2		
<b>3.16. Asistencia Social</b>				

SERVICIOS	3.16.1	Asilos de ancianos	1 cajón por cada 100 m2	
	3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 40 m2	
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 150 m2	
	3.16.5	Casas cuna	1 cajón por cada 100 m2	
	3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	1 cajón por cada 50 m2	
	3.16.7	Orfanatos	1 cajón por cada 100 m2	
	<b>3.17. Asistencia Animal</b>			
	3.17.1	Centros antirrábicos, Perreras municipales	1 cajón por cada 100 m2	
	3.17.2	Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 40 m2	
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	1 cajón por cada 40 m2	
	3.17.4	Salones de corte y estética	1 cajón por cada 40 m2	
	3.17.5	Taxidermistas	1 cajón por cada 50 m2	
	<b>3.18. Educación</b>			
	3.18.3	Secundarias	1 cajón por cada 150 m2	
	3.18.4	Preparatorias	1 cajón por cada 50 m2	
	3.18.5	Normales	1 cajón por cada 50 m2	
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 50 m2	
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	1 cajón por cada 20 m2	
	3.18.8	Asesorías académicas	1 cajón por cada 30 m2	
	3.18.9	Centros de actualización profesional	1 cajón por cada 0.25 Aula	
	3.18.10	Centros de educación a distancia	1 cajón por cada 30 m2	
	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1 cajón por cada 15 m2	
	3.18.12	Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 2 Aula	
	3.18.13	Observatorios Metereológicos y/o Astronómicos	1 cajón por cada 60 m2	
	<b>3.19. Cultura</b>			
	3.19.1	Acuarios	1 cajón por cada 40 m2	
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1 cajón por cada 60 m2	
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1 cajón por cada 60 m2	
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 60 m2	
	3.19.5	Zoológicos	1 cajón por cada 200 m2/terreno	
	<b>3.20. Almacenamiento</b>			
	3.20.1	Mini bodegas	1 cajón por cada 200 m2	
	3.20.2	De chatarra (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m2	
	3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m2	



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000235-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/00792/2026**

	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
	3.20.5	De productos inocuos	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
	3.20.6	De productos molestos	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
	3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005) o explosivos	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
	3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005)	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>

<b>HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR</b>			
	<b>GIRO ESPECIFICO</b>		<b>UNIDAD BASICA DE SERVICIO</b>
<b>COMERCIO</b>	<b>2.1 Tienda de productos básicos</b>		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	<b>2.2 Tienda de especialidades</b>		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.2.4	Artículos deportivos	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.2.7	Dulcerías	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.2.14	Mercerías	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.2.16	Ópticas	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
	2.2.19	Venta de agua purificada	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
<b>COMERCIO</b>	2.2.20	Viveros	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>

SERVICIOS	<b>3.1. Servicios personales</b>		
	3.1.1	Agencias de viajes	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.2	Alquiler de ropa	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.6	Cibercafés	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.9	Estudios fotográfico	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	1 cajón por cada 40 m2
SERVICIOS	<b>3.2. Servicios a empresas y particulares</b>		
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1 cajón por cada 20 m2
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40 m2
	<b>3.3. Servicios automotrices</b>		
	3.3.4	Lavado de autos	1 cajón por cada 40 m2
	<b>3.4. Alimentos y bebidas</b>		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25 m2
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	1 cajón por cada 25 m2
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10 m2
	3.4.7	Taquerías	1 cajón por cada 10 m2
SERVICIOS	<b>3.5. Entretenimiento</b>		
	3.5.7	Video clubes	1 cajón por cada 15 m2
	<b>3.9. Administración Privada</b>		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1 cajón por cada 10 m2
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	1 cajón por cada 10 m2
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1 cajón por cada 30 m2
	<b>3.10. Administración Pública</b>		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	1 cajón por cada 30 m2
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30 m2
	3.10.3	Oficinas	1 cajón por cada 30 m2
3.10.4	Organismos descentralizados	1 cajón por cada 30 m2	

OW  
 8.04  
 2

4



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000235-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/00792/2026**

<b>SERVICIOS</b>	<b>3.11. Seguridad y Justicia</b>		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	No Aplica
	<b>3.12. Servicios Religiosos</b>		
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 20 m2
	<b>3.14. Comunicación y Transporte</b>		
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica
	<b>3.15. Salud</b>		
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1 cajón por cada 0.5 consultorio
	<b>3.16. Asistencia Social</b>		
	3.16.1	Asilos de ancianos	1 cajón por cada 100 m2
	3.16.3	Guarderías	1 cajón por cada 100 m2
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 150 m2
	<b>3.17. Asistencia Animal</b>		
	3.17.2	Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 40 m2
	3.17.4	Salones de corte y estética	1 cajón por cada 40 m2
	<b>3.18. Educación</b>		
	3.18.1	Jardín de Niños	1 cajón por cada 1 aula
	3.18.2	Primaria	1 cajón por cada 150 m2
	3.18.3	Secundarias	1 cajón por cada 150 m2
	3.18.8	Asesorías académicas	1 cajón por cada 30 m2
	<b>3.19. Cultura</b>		
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1 cajón por cada 60 m2
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1 cajón por cada 60 m2
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 60 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 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.

El requerimiento mínimo de cajones de estacionamiento para los usos del suelo en donde se indica Sujeto a Dictamen en la Matriz de Compatibilidad, este 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.

**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.

**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 de 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.

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

**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.

#### QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL

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

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

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

#### SEXTO. DICTÁMENES EXTERNOS

##### a) Protección Civil:

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

#### SEPTIMO. CESIÓN DE ÁREA MUNICIPAL

- Presenta Recibo de pago de fecha 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2015-dos mil quince, con Folio 3170000025951, emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, respecto a la Licencia de Uso de Suelo para Plazas y Centros Comerciales, Tiendas de Departamentos



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000235-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/00792/2026

y Tiendas de Autoservicio, autorizada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, del Expediente Administrativo L-515/2015, oficio número SEDUE 1650/2016, a razón del 7% de cesión municipal, respecto a la superficie de 32,085.53 metros cuadrados, del expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta copia simple de Instructivo con número de oficio SEDUE 1650/2016, Expediente Administrativo L-515/2015 de fecha 23-veintitrés días del mes de mayo del año 2016-dos mil dieciséis, donde la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, autoriza la LICENCIA DE USO DE SUELO para PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES, TIENDAS DE DEPARTAMENTOS Y TIENDAS DE AUTOSERVICIO en el predio ubicado en la AVENIDA ABRAHAM LINCOLN esquina con AVENIDA PASEO DE CUMBRES, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de 32,085.53 metros cuadrados
  - Presenta copia simple de Instructivo y Plano con número de expediente S-093/2020, número de Oficio 15091/SEDUE/2020, de fecha 10-diez días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, donde se autoriza la subdivisión de un lote con superficie de 32,085.53 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 para quedar en 02-dos porciones, en el cual se indica que al momento de solicitar un trámite de edificación deberá cumplir con lo establecido por el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
  - Presenta copia simple de Instructivo y Plano de Subdivisión, con expediente administrativo S-125/2022, número de oficio 24341/SEDUSO/2023, de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, donde se autoriza la subdivisión de un lote con superficie de 28,110.49 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 para quedar en 04-cuatro porciones, en el cual se indica que queda sujeto a revisión de la Autoridad Municipal, en su momento, el cumplimiento de la obligación de cesión de áreas a favor del Municipio, en caso de presentarse nuevas solicitudes de acciones de crecimiento que se encuentren contempladas en el Artículo 210 y 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Debido a lo expuesto en los párrafos anteriores, deberá de acreditar la obligación de cesión de áreas a favor del Municipio, quedado sujeta a revisión de esta Autoridad Municipal en caso de presentarse nuevas solicitudes de acciones de crecimiento que se encuentren contempladas en el Artículo 210 y 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO Y SERVICIOS, respecto del inmueble ubicado en la AVENIDA ABRAHAM LINCOLN, SIN NÚMERO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, con expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie de 10,184.15 metros cuadrados.

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

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

**CUARTO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, 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 apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

**DECIMO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO Y SERVICIOS**, 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. -----



**Gobierno de Monterrey**  
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

*F.G.M.*

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



**Gobierno de Monterrey**  
2024 - 2027

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

**LIC. 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

SCS/OCRA/RARH/ACCM/DAQE

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Zarina Martínez Arellano en su carácter de apoderado siendo las 10 horas del día 06 del mes de Marzo del año 2026

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Pay Delgado

FIRMA [Signature]

No. DE GAFETE 247619


PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Zarina Juditha Martínez Arellano

FIRMA [Signature]

IDENTIFICACIÓN 5

## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-FLDA-000235-25-02
	Fecha de Clasificación	13 de Abril 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	<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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.