Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000248-25-02
OFICIO No. SDU/01721/2026
Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios

I N S T R U C T I V O

AL APODERADO GENERAL DE LA SOCIEDAD
DENOMINADA GUARDA EXPRESS, S. A. P. I. DE C. V.
DOMICILIO [redacted] 1 [redacted]

P R E S E N T E.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis. ---------- **VISTO**, la solicitud sobre el trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (MINI BODEGAS),** presentada ante esta Secretaría en fecha 12-doce de agosto de 2025-dos mil veinticinco, por el **C. DAVID ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA,** Apoderado General de la sociedad denominada **GUARDA EXPRESS, S. A. P. I. DE C. V.** propietaria del inmueble ubicado en **BOULEVARD LAS TORRES (AHORA AVENIDA LÁZARO CÁRDENAS) NO. 2957, FRACCIONAMIENTO VALLE DEL MÁRQUEZ PRIMER SECTOR, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral [redacted] 2 con una superficie total de **1,297.20 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud y las constancias anexadas dentro del expediente administrativo número **L-FLDA-000248-25-02;**

R E S U L T A N D O

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 fracciones I y II y 311 fracciones I y II, de la citada Ley; Artículos 164 fracciones de I a XI y 156 BIS I fracciones I a la XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

1. **PARA EL TRÁMITE DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO; DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE**

25702

ORIGINAL SE EXPIDE PARA USO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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 FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (MINI BODEGAS)** para el predio ubicado en el Boulevard Las Torres (ahora Lázaro Cárdenas) No. 2957, Fraccionamiento Valle del Márquez en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] 2

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

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

- Presenta copia simple de [redacted] 3 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES** a favor de la sociedad **"GUARDA EXPRESS", SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por su Apoderado el señor **Fernando Ángel González Olivieri**, y se denomina como **LA PARTE COMPRADORA** de los inmuebles bajo el expediente catastral [redacted] 2 con las siguientes superficies 272.76 metros cuadrados, 272.76 metros cuadrados y 272.76 metros cuadrados, ubicados en la calle Boulevard las Torres (ahora Avenida Lázaro Cárdenas) y con las siguientes superficies 159.72 metros cuadrados, 159.64 metros cuadrados y 159.56 metros cuadrados, los ubicados en la calle Márquez de Aguayo, Fraccionamiento Valle del Márquez, Primer Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, la cual se registró en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo 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 en su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000248-25-02
OFICIO No. SDU/01721/2026
Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 311 fracción I y II inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 164 fracción VI y 156 BIS I fracción III 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 [redacted 3] en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 11-once días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; instrumento por el cual se constituye una **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE,** la sociedad que se constituye se denomina **"GUARDA EXPRESS"**, esta denominación irá seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**, o de las iniciales **S.A.P.I. DE C.V.**, en la cual entre otros puntos, se otorga **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION LABORAL, PODER GENERAL CAMBIARIO** y **PODER PARA ABRIR O CANCELAR CUENTAS BANCARIAS** entre otros al señor David Alberto González García; Registrada ante el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León con el Folio Mercantil Electrónico Número [redacted 3]

- Presenta **Carta Poder** simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 06-seis de agosto de 2025-dos mil veinticinco, en la cual el **C. DAVID ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA** Apoderado Legal de la Sociedad denominada **"GUARDA EXPRESS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE** otorga a los **C.C. ADRIANA MARTÍNEZ CANO, ANA KAREN BANDA CABRERA Y/O CARLOS EDUARDO JIMÉNEZ GONZÁLEZ** Poder Amplio, Cumplido Bastante como en Derecho sea necesario para que en su nombre, tramiten y gestionen ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, permiso para **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico**, respecto al predio ubicado en el Boulevard Las Torres (ahora Avenida Lázaro Cárdenas) número 2957, Fraccionamiento Valle del Márquez Primer Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [redacted 2] y en la cual presenta como testigos a las [redacted 4]

- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. DAVID ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA,** con número de identificación [redacted 5] (Apoderado Legal de la sociedad denominada "GUARDA EXPRESS", SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE).

25703

ORIGINAL SEDUS MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. ANA KAREN BANDA CABRERA** con número de identificación [redacted] (Gestora).

- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. ADRIANA MARTÍNEZ CANO** con número de identificación [redacted] (Gestora).

- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. CARLOS EDUARDO JIMÉNEZ GONZÁLEZ** con número de identificación [redacted] (Gestor).

- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] con número de identificación [redacted] (Testigo).

- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] con número de identificación [redacted] (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento 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 y de los Artículos 164 fracción VII y 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 Boulevard Las Torres (ahora Avenida Lázaro Cárdenas) número 2957, Fraccionamiento Valle del Márquez Primer Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

- Presenta Pago de Derechos Municipales con número de folio **3290000006429** de fecha 12-doce de agosto de 2025-dos mil veinticinco por concepto de ingreso correspondiente al trámite de información de Factibilidad y Lineamiento, para el predio con expediente catastral [redacted] en el cual se asignada el número de expediente **L-FLDA-000248-25-02.**

Con lo anterior se 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 y de los Artículos 164 fracciones IV y V y 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 del predio (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (MINI BODEGAS),** con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).

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

Con lo anterior se da cumplimiento con 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 y de los Artículos 164 fracción I y V y 156 BIS I fracción I y II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I. inciso f) Pago de derechos correspondientes.

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

Con lo anterior se da cumplimiento 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 y de los Artículos 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 Folio **375G-6499** con fecha de pago del 12-doce de mayo de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1°-primero al 6°- sexto Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

25704

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 311 fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de los Artículos 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 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 de agosto de 2023-dos mil veintitrés, dentro de los **Artículos 164 y 156 BIS I** fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, los cuales deberán cumplirse, siendo los siguientes:

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 **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1.** en las fracciones I y II incisos a), (d y e), (f y d), (d y e) b), c) y g) del Artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente Resolución.

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

- Presenta copia simple de **Cartulina** expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con Recibo **No. 000260/2025** del Expediente Administrativo **TM-DETH-000027-25**, donde se autoriza la **DEMOLICION TOTAL** en fecha 26-veintiséis de febrero de 2025-dos mil veinticinco para el predio ubicado en Boulevard Las Torres Número 2957, Fraccionamiento Valle del Márquez Primer Sector, Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] con una superficie total de **1, 297.20 metros cuadrados** en el cual **se autoriza demoler** 1,478.00 metros cuadrados, notificada en fecha 12-doce días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco con vigencia de 05-cinco años a partir del día hábil siguiente de la fecha notificación.

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 11-once **fotografías** del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores y 07-siete 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 recibo de facturación expedido por CFE Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo de facturación del 20-veinte de marzo del año 2025-dos mil veinticinco al 21-veintiuno de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección de [redacted]

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

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB (Unida de Almacenamiento).

25705

ORIGINAL SE DIO EN MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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 vigente, que de éste se derive, 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:

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, Nuevo León 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 **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1.** en las fracciones I y II 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, de la presente Resolución.

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;

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

25706

MTY AQUÍ SE RESUELVE

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1** fracción I inciso g) del Artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente Resolución.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 2.** fracción IX del Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de la presente resolución.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 2.** fracción X del Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Nuevo León, de la presente Resolución.

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 de documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

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

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

3. OTROS DOCUMENTOS.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000248-25-02
OFICIO No. SDU/01721/2026
Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios

- Presenta copia de **Cédula Profesional** a nombre del [redacted] con Número [redacted] de acuerdo con el Artículo 156 Bis I fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] con número de identificación [redacted]

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en el Artículo 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con los Artículos 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso a), b) y c), 148 fracción II, 308 fracciones I y II, 309 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 313, 399 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III, Artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. A fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el número de expediente catastral [redacted] le resulta aplicable el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicado 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 D** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS** dando frente a Boulevard Las Torres (ahora Avenida Lázaro Cárdenas) en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO;** así mismo se encuentra frente a la Calle

25707

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Márquez de Aguayo en una Zona Clasificada como **HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR**; Se describe su compatibilidad en la siguiente tabla de acuerdo a lo solicitado.

COMPATIBILIDAD DE USOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO
(frente a calle Boulevard Las Torres ahora Avenida Lázaro Cárdenas)
(Superficie de 818.28 m2)
(Lotes 13, 14 y 15)

	GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	**3.20 ALMACENAMIENTO**		
	3.20.1	Mini bodegas	Condicionado

COMPATIBILIDAD DE USOS EN HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR
(frente a calle Márquez de Aguayo)

	GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	**3.20 ALMACENAMIENTO**		
	3.20.1	Mini bodegas	Prohibido

Artículo 16.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León..." *Los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, para cada una de las zonas que conforman la zonificación secundaria del Plan, serán los definidos en la Matriz de Compatibilidad. Los usos complementarios o compatibles para cada una de las zonas, serán los que disponga el Plan y este Reglamento."*

Artículo 17.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León..." *Los usos y destinos del suelo indicados como prohibidos en la Matriz de Compatibilidad, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación al Plan, de conformidad con el procedimiento que para el efecto dispone la Ley."*

Por lo que, en observancia a lo establecido por el Artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el cual dispone: *"Corresponde a los municipios: ....XII.-Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, parcelaciones, así como conjuntos urbanos , y demás trámites que regule esta Ley y los reglamentos municipales en la materia, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano, las disposiciones de la presente 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, y demás que resulten aplicables.

Aunado a esto resulta aplicable lo establecido en el **Artículo 149** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: Los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley.

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,** 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 de suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías:

... ***II.- CONDICIONADOS****: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."*

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

25708

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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

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

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

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

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

En relación con los **usos condicionados** antes mencionados, de acuerdo con el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, el predio que da frente a la Calle Boulevard Las Torres (ahora Avenida Lázaro Cárdenas) se ubica en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**. Por ello, le son aplicables los **Requerimientos II, III y IV** establecidos en el **Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León**.

En consecuencia, al momento de solicitar el **Proyecto Arquitectónico** o la **Licencia de Uso de Suelo**, deberá cumplir con dichos requerimientos, correspondientes a los siguientes aspectos:

- **II. Contaminación**
- **III. Impacto vial**
- **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 la delegación Norte, Poniente, Centro y **Sur**, descritos en el Plan, se encuentran establecidos 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.

ZONA CLASIFICADA COMO CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO

De acuerdo con lo solicitado, respecto a la porción de predio previamente identificada como los lotes de terreno números **13, 14** y **15,** cada uno con una superficie de **272.76** metros cuadrados, sumando un total de **818.28** metros cuadrados, con frente a Boulevard Las Torres (ahora Avenida Lázaro Cárdenas), identificado con el expediente catastral [redacted]2 le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO (frente a Boulevard Las Torres ahora Avenida Lázaro Cárdenas)

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	**818.28 M²**
LINEAMIENTOS EN UN TERRENO HASTA 1,000.00 M2 DE SUPERFICIE	**NORMA** COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	5.00
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
N° de Niveles (Máximo)	12-NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros

ZONA CLASIFICADA COMO HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR

De acuerdo con lo solicitado, respecto a la porción de predio previamente identificada como los lotes de terreno números **19** con una superficie de **159.72** metros cuadrados, **20** con superficie de **159.64** metros cuadrados y **21** con una superficie de **159.56** metros cuadrados, sumando un total de **478.92** metros

25709

ORIGINAL SEDUS MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

cuadrados, con frente a Calle Márquez de Aguayo, identificado con el expediente catastral [redacted] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	**478.92 M²**
LINEAMIENTOS	**NORMA**
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.80
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	2.00
ÁREA LIBRE	0.20
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10
N° de Niveles (Máximo)	04- cuatro NIVELES

***Los Lineamientos Urbanísticos de la tabla anterior solo son aplicables para el giro referente a Habitacional Unifamiliar.**

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

Por lo tanto, la aplicación de los lineamientos urbanísticos antes mencionados se determina con base en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos establecida en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León."

Artículo 4.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente: "fracción LXXIX. Vivienda Unifamiliar: Se trata de una edificación habilitada exclusivamente para el alojamiento permanente de personas, a razón de una familia por predio aislado. El espacio interior está dividido en las áreas: social, íntima y de servicio".

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

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

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

Así mismo el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400- cuatrocientos metros perimetrales contados a partir de los

25710

ORIGINAL SE USO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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.

ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO LÁZARO CÁRDENAS.

Que de acuerdo a lo establecido por el **Artículo 46** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

	GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BASICA DE SERVICIO
SERVICIOS	**3.20 ALMACENAMIENTO**		
	3.20.1	Mini bodegas	1 cajón por cada 200 m2

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

Conforme al **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.

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

Asimismo, tratándose de edificios de oficinas o para la administración pública que requieran 10-diez o más cajones de estacionamiento, para la autorización de su construcción o de la licencia de uso de edificación será requisito que se presente con la solicitud correspondiente el estudio de movilidad.
El estudio de movilidad tendrá como objetivo analizar las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que, en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad.

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

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

I. Análisis de los usos de suelo y densidades:
a) Actuales; y
b) Establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes;

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

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

IV. Inventario o lista de los servicios de transporte público:
a) Actuales; y

25711

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

b) Establecidas en los programas de movilidad correspondientes;

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

VI. Determinación de Niveles de Servicio (antes y después), de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales):
a) Intersecciones del desarrollo o inmueble con la red vial existente; y
b) Tramos libres;

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

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

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

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

Al solicitar el Proyecto Arquitectónico o la Licencia de Uso de Suelo, deberá presentarse el Alineamiento Vial, el cual deberá ser respetado en el diseño del proyecto arquitectónico."

QUINTO. DICTÁMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil: Al solicitar el Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que se pretenda 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.

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

A C U E R D A:

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones establecidas en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (MINI BODEGAS),** para el inmueble ubicado en Boulevard Las Torres (ahora Avenida Lázaro Cárdenas) número 2957, Fraccionamiento Valle del Márquez Primer Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con superficie total de **1,297.20 metros cuadrados,** identificado con el expediente catastral [redacted] se acuerda de la siguiente manera para la porción de **818.28 metros cuadrados,** ubicada en la **DELEGACION SUR, DISTRITO URBANO LÁZARO CARDENAS** con frente a Boulevard Las Torres (ahora Avenida Lázaro Cárdenas), identificada en el plano otorgado por el solicitante como lotes 13, 14 y 15 en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO,** donde el uso de **SERVICIOS 3.20.1 Mini Bodegas** se considera como **CONDICIONADO,** y la superficie restante de **478.92 metros cuadrados,** identificada en el plano otorgado por el solicitante como lotes 19, 20 y 21 mismos que cuentan con frente a la Calle Márquez de Aguayo, ubicada en una zona clasificada como **HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR** en el cual el uso de **SERVICIOS 3.20.1 Mini Bodegas** se considera como **PROHIBIDO.**

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

25712

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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

CUARTO. Las Factibilidades de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales 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 fundado en lo señalado por el párrafo primero del **Artículo 313** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

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

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

OCTAVO. 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.

Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000248-25-02
OFICIO No. SDU/01721/2026
Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (MINI BODEGAS),** previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes y de acuerdo a lo dispuesto por el **ACUERDO PRIMERO** de la presente. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. ----------

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

Gobierno de Monterrey 2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Gobierno de Monterrey 2024 - 2027

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

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

SCS/ OCRA/ RARH/ AOCM/ VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Adriana Martinez Cano en su carácter de apoderado siendo las 12:34 horas del día 17 del mes de Agosto del año 26.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Carmen de Figueroa
FIRMA
No. DE GAFETE 43704

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Adriana Martinez Cano
FIRMA
IDENTIFICACIÓN [redacted]

25713

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000248-25-02
	Fecha de Clasificación	14 de Septiembre de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector, 6. Cedula Profesional.
	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.