



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. NANCY LIZETH GUERRA GONZÁLEZ Y
ÁNGEL DANTE ROMERO CARNEVALI.**

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete 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 HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, presentada ante esta Secretaría en fecha 26-veintiséis de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, por los **C. C. NANCY LIZETH GUERRA GONZÁLEZ Y ÁNGEL DANTE ROMERO CARNEVALI** propietarios del inmueble ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] e identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de **1,331.24 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud y las constancias anexadas dentro del expediente administrativo número **L-FLDA-000395-25-02**;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 308 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los Artículos 308 fracciones I y II y 311 fracciones I y II de la citada Ley; Artículos 164 fracciones de I a XI y 156 BIS I fracciones I a 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 ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN EL ARTÍCULO 311 EN LAS SIGUIENTES FRACCIONES:**

I y II Inciso a) Solicitud correspondiente.

Presenta **Solicitud Oficial** para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS** para el predio ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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] en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estado Unidos Mexicanos, a los 02-dos días del mes de marzo de 2009-dos mil nueve, ante la fe del Licenciado LUCIANO GERARDO GALINDO RUÍZ, Notario Público Número 115-ciento quince, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual comparecen por una parte el señor **EUGENIO BRAVO DÁVILA** a quien en adelante se le denominara como **LA PARTE VENDEDORA**; por la otra parte, la señora **NANCY LIZETH GUERRA GONZÁLEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **LA PARTE COMPRADORA DE LA NUDA PROPIEDAD** y la señora **FELIPA DE LA LUZ GONZÁLEZ MARTÍNEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará **LA PARTE COMPRADORA DEL USUSFRUCTO VITALICIO** y ocurren a celebrar un **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, en relación al inmueble [REDACTED] el cual tiene una superficie de **120.50 m2** ciento veinte metros cincuenta centímetros cuadrados, dando frente a la [REDACTED] y expediente catastral [REDACTED] e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estado Unidos Mexicanos, a los 05-cinco días del mes de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado GONZÁLO GALINDO GARCÍA, Titular de la Notaria Pública Número 115-ciento quince, con residencia en este Municipio y ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual comparecen por una parte la señora **NANCY LIZETH GUERRA GONZÁLEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará **LA DONANTE** y por otra parte, su esposo el señor **ÁNGEL DANTE ROMERO CARNEVALI**, a quien en lo sucesivo se le denominará **EL DONATARIO** y ocurren a celebrar un **CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DE BIEN INMUEBLE**, en relación al inmueble fracción 3-tres del lote de terreno marcado con el [REDACTED] el cual tiene una superficie de **120.50 m2** ciento veinte metros cincuenta centímetros cuadrados, dando frente a la [REDACTED] y expediente catastral [REDACTED] e inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] así mismo se hace mención dentro de la misma escritura, que posteriormente se realizó la cancelación del usufructo Vitalicio a nombre de la señora **FELIPA DE LA LUZ GONZÁLEZ MARTÍNEZ**, lo cual quedo debidamente inscrito en el Registro público de la Propiedad y de Comercio bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estado Unidos Mexicanos, a los 04-cuatro días del mes de junio de 2013-dos mil trece, ante la fe del Licenciado LUCIANO GERARDO GALINDO RUÍZ, Notario Público Número 115-ciento



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

quince, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual comparecen por una parte el señor **RODOLFO LAREDO RODRÍGUEZ** y su esposa la señora **BERTHA SILLAS CORREA**, a quienes en adelante se les denominará **LA PARTE VENDEDORA** y por otra parte, el señor **ÁNGEL DANTE ROMERO CARNEVALI** y su esposa, la señora **NANCY LIZETH GUERRA GONZÁLEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará **LA PARTE COMPRADORA** y ocurren a celebrar un **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, en relación al

[REDACTED] dando frente a [REDACTED] catastral [REDACTED] e inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED]

- Presenta copia simple de [REDACTED] en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estado Unidos Mexicanos, a los 19-diecinueve días del mes de septiembre de 2012-dos mil doce, ante la fe del Licenciado LUCIANO GERARDO GALINDO RUÍZ, Notario Público Número 115-ciento quince, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual comparecen por una parte el señor **JOSÉ RODOLFO BENAVIDES ESCAMILLA** a quien en adelante se le denominará **LA PARTE VENDEDORA** y por otra parte, el señor **ÁNGEL DANTE ROMERO CARNEVALI** y su esposa, la señora **NANCY LIZETH GUERRA GONZÁLEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará **LA PARTE COMPRADORA** y ocurren a celebrar un **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CON RESERVA DE DOMINIO**, en relación al lote número 2-dos de la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] e inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED]

- Presenta copia simple de [REDACTED] Capital del Estado de Nuevo León, Estado Unidos Mexicanos, a los 08-ocho días del mes de junio de 2010-dos mil diez, ante la fe del Licenciado FRANCISCO JAVIER MATA ROJAS, Notario Público Titular de la Notaria Número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual se hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE** que celebran por una parte las señoras **ROSA ELVIRA DÁVILA RODRÍGUEZ** y **ROSA ENGRACIA BRAVO DÁVILA** a quienes en lo sucesivo se les denominará **LA PARTE VENDEDORA** y por otra parte, el señor **ÁNGEL DANTE ROMERO CARNEVALI** a quien en lo sucesivo se le denominará **LA PARTE COMPRADORA**, en relación a la fracción 2-dos de [REDACTED] el cual tiene una superficie de **130.00 m²** ciento treinta metros cuadrados, dando frente a la [REDACTED] y expediente catastral [REDACTED] e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED]

- Presenta copia simple de [REDACTED] en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estado Unidos Mexicanos, a los 05-cinco días del mes de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado GONZÁLO GALINDO GARCÍA, Titular de la Notaria Pública Número 115-ciento quince, con residencia en este Municipio y ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual comparecen por una el señor **ÁNGEL DANTE ROMERO CARNEVALI** a quien en lo sucesivo se le denominará **EL DONANTE** y por otra parte su esposa, la señora **NANCY LIZETH GUERRA GONZÁLEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará **LA DONATARIA** y ocurren a otorgar un **CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DE BIENES INMUEBLES**, en relación a la fracción 1-uno de [REDACTED]

[REDACTED] el cual tiene una superficie de **185.00 m2** ciento ochenta y cinco metros cuadrados, dando frente a la [REDACTED] 1 v expediente catastral [REDACTED] 2 v fracción 2-dos del [REDACTED] 1 León, el cual tiene una superficie de **130.00 m2** ciento treinta metros cuadrados, dando frente a la [REDACTED] 1 v expediente catastral [REDACTED] 2 e inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo el [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de **Escrito Notariado** de fecha 01-primer de marzo de 2019-dos mil diecinueve, dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en el cual los **C. C. ÁNGEL DANTE ROMERO CARNEVALI y NANCY LIZETH GUERRA GÓNZALEZ**, solicitan el registro de plano que acompañan, mismo que contiene la **Fusión** de cinco lotes, debidamente autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Oficio Número **8090/SEDUE/2018**, Expediente **S-057/2018** de fecha 04-cuatro de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, posteriormente es autorizada por la Dirección de Catastro en fecha 19-diecinueve de febrero de 2019-dos mil diecinueve, asignándole el expediente catastral número [REDACTED] 2 con una superficie total de **1,331.24 m2**; siendo este Ratificado mediante [REDACTED] 3 realizada en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de marzo de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del LICENCIADO GUSTAVO GONZÁLEZ FUENTES, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 22-veintidos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado: registrado 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.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones 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 **Carta Poder** en formato de la Secretaría de Desarrollo urbano sostenible, de fecha 26-veintiseis de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, en la cual los **C. ÁNGEL DANTE ROMERO CARNEVALI y NANCY LIZETH GUERRA GÓNZALEZ**, otorgan al **C. RODOLFO ORTÍZ CORDOVA**, Poder Amplio, Cumplido Bastante como en derecho sea necesario para que en su nombre, tramite y gestione ante esta Secretaría, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

presentando como testigos a las

- Presenta copia de **identificación oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **ÁNGEL DANTE ROMERO CARNEVALI** con número de identificación (Propietario).
- Presenta copia de **identificación oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **NANCY LIZETH GUERRA GONZÁLEZ** con número de identificación (Propietaria).
- Presenta copia de **identificación oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **RODOLFO ORTÍZ CORDOVA** con número de identificación (Gestor).
- Presenta copia de **identificación oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la (Testigo).
- Presenta copia de **identificación oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la (Testigo).

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

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la identificado con el expediente catastral.
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 329E-3149 de fecha 26-veintiséis de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, por información de factibilidad y lineamiento, para el expediente catastral asignando el número de expediente L-FLDA-000395-25-02.

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; el Artículo 164 fracciones IV y V 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 HABITACIONAL**,

COMERCIO Y SERVICIOS con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).

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

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; Artículo 164, fracción I y V y Artículo 156 BIS I fracción I y II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I inciso f) Pago de derechos correspondientes.

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

Con lo anterior se da cumplimiento 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; Artículo 164 fracción IV y el Artículo 156 BIS I fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I Inciso g) Pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio 349B-10876 con fecha de pago del 21-veintiuno de marzo de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de 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 expediente catastral [REDACTED] 2

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

2. REQUISITOS DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

- 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), (d y f), (d y e) b), c) y g) del Artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, dentro de la presente Resolución.

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

- Presenta copia simple de **Instructivo y Plano de Fusión** otorgado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con Oficio No. **8090/SEDUE/2018** dentro del Expediente Administrativo No. **S-057/2018** de fecha 04-cuatro de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, en el cual se Aprueba la Fusión en 01-una porción del predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 450.00 m2, predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 450.00 m2, predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 185.00 m2, predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 130.00 m2, predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 120.50 m2 para formar un lote con una superficie de 1,331.24 m2 y ochavo de 4.26 m2; colindantes a la [REDACTED]

[REDACTED] así mismo dentro del mismo Instructivo se indica lo siguiente "... **ACUERDO SEGUNDO:** Los Límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, relotificaciones o subdivisiones de lotes o predios. Los lotes o predios resultantes de las acciones mencionadas tendrán el uso o destino del suelo que se permita o condicione en cada una de las zonas de acuerdo al Plan de Desarrollo urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y a la Matriz de compatibilidad del mismo..."

- 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 10-diez **fotografías** del predio impresas a color. (06-seis fotografías exteriores y 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 Oficio de fecha 18-dieciocho de febrero de 2026-dos mil veintiséis, firmado por los **C. C. NANCY LIZETH GUERRA GONZÁLEZ y ÁNGEL DANTE ROMERO CARNEVALI**, en el cual revocan al **C. ALFONSO ORTÍZ CÓRDOBA**, como gestor del trámite del Expediente Administrativo L-FLDA-000395-25-02 relativo a la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Factibilidad de Uso de Suelo, quedando sin efecto la Carta Poder presentada anteriormente; así mismo, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en la [REDACTED] 1 [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 (Unidad de almacenamiento).

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o Programa de Desarrollo Urbano 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.

- El solicitante establece en la solicitud un domicilio de notificación

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

- 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

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 1.** 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;

Esté 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 cumplimentado con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO. PUNTO 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, dentro 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 2.** fracción IX del Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro 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 2.** fracción X del Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro de la presente Resolución.

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en el **RESULTANDO PRIMERO. PUNTO 1.** fracción II inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, dentro de la presente Resolución, por lo que se da por cumplido. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

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

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

El solicitante establece en la solicitud una dirección para notificaciones.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

3. OTROS DOCUMENTOS.

Presenta copia de Cédula Profesional de Licenciatura en Arquitectura a nombre de **ALFONSO ORTÍZ CÓRDOVA** con Número 4392532.

Presenta copia simple de **Solicitud de Alineamiento Vial**, con Expediente Administrativo **PT-ALV-No. 000564/25** de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, relativo al predio ubicado en las ¹ [REDACTED]

[REDACTED] con expediente catastral ² [REDACTED] en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 30-treinta de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, resuelve que en los Estudios de Vialidad **SÍ** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio en la forma que se indica, debiendo respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina, formada por las calles mencionadas, así como respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con los artículos 2, 19, 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y

CONSIDERANDO

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

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Por lo anterior y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el expediente catastral ² [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.

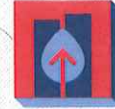
Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 B** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO**

CUMBRES, y conforme a la información presentada en el apartado **RESULTANDO PRIMERO**, relativo al antecedente de **Instructivo y Plano de Fusión** otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con Oficio No. **8090/SEDUE/2018** dentro del Expediente Administrativo No. **S-057/2018** de fecha 04-cuatro de septiembre de 2018-dos mil dieciocho. la porción de predio, identificada con los expedientes catastrales **2** con superficies de 116.24 metros cuadrados, 130.00 metros cuadrados y 185.00 metros cuadrados respectivamente, resultando un total de 431.24 metros cuadrados restando, dando estos, frente a la **1** y se encuentra en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** y la porción de predio, identificada con los expedientes catastrales **2** con superficies de 450.00 metros cuadrados, 450.00 metros cuadrados respectivamente, sumando un total de 900.00 metros cuadrados, dando frente a la Calle Lic. Santiago Roel y se encuentra en una Zona Clasificada como **HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO**; lo cual se describe su compatibilidad en la siguiente tabla de acuerdo a lo solicitado.

COMPATIBILIDAD DE USOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO

(Frente a la **1**)
(Superficie de 431.24 m2)

CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO			
	GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1 Vivienda		
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	Permitido
COMERCIO	2.1 Tienda de productos básicos		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	2.2 Tienda de especialidades		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
	2.2.7	Dulcerías	Permitido
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Permitido
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

COMERCIO	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
	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales		
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido
	2.3.2	Mercado popular	Condicionado
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
	2.5. Venta de materiales		
	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
	2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios		
	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	3.1. Servicios personales		
	3.1.1	Agencias de viajes	Permitido
	3.1.2	Alquiler de ropa	Permitido

SERVICIOS	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
	3.1.4	Alquiler de vehículos	Permitido
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.7	Sanitarios Públicos	Permitido
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido
	3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
	3.2. Servicios a empresas y particulares		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e 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
	3.3. Servicios automotrices		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Permitido
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Permitido
	3.3.4	Lavado de autos	Permitido
	3.3.5	Lavado y engrasado	Permitido
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres,	Permitido
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Permitido
	3.3.8	Tapicería automotriz	Permitido
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	Permitido
	3.3.11	Vulcanizadoras	Permitido
	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.1	Bares y Cantinas	Condicionado
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.3	Depósitos	Permitido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

SERVICIOS	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
	3.5. Entretenimiento		
	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
	3.6. Deportes y esparcimiento		
	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
	3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido
	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido
	3.6.4	Canchas deportivas	Permitido
	3.6.5	Estadios, Arenas	Permitido
	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
	3.7. Recreación Social		
	3.7.1	Clubes sociales	Permitido
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
	3.8. Alojamiento		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	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
	3.9. Administración Privada		
	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

SERVICIOS	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
	3.10. Administración Pública		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
	3.10.3	Oficinas	Permitido
	3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
	3.11. Seguridad y Justicia		
	3.11.1	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
	3.12. Servicios Religiosos		
	3.12.1	Internados	Condicionado
	3.12.2	Seminarios y Conventos	Permitido
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
	3.13. Servicios Funerarios		
	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
	3.14. Comunicación y Transporte		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
	3.14.2	Bases de taxis	Permitido
	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	Permitido
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Permitido
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Permitido
	3.14.7	Estudios de grabación	Permitido
	3.14.8	Helipuertos	Permitido
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Permitido
	3.14.10	Pensiones para camiones	Permitido
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Permitido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

SERVICIOS	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	Permitido
	3.15. Salud		
	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
	3.16. Asistencia Social		
	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
	3.17. Asistencia Animal		
	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
	3.18. Educación		
	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
	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

SERVICIOS	3.18.13	Observatorios Metereológicos y/o Astronómicos	Sujeto a dictamen
	3.19. Cultura		
	3.19.1	Acuarios	Permitido
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Permitido
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
	3.19.5	Zoológicos	Permitido
	3.20. Almacenamiento		
	3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
	3.20.2	De chatarra (reciclaje)	Condicionado
	3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	Condicionado
	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
	3.20.5	De productos inocuos	Condicionado
	3.20.6	De productos molestos	Condicionado
	3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005) o explosivos	Condicionado
	3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005)	Condicionado

COMPATIBILIDAD DE USOS EN HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO

(Frente a 1)

(Superficie de 900.00 m2)

HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO			
	GIRO ESPECÍFICO		COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1 Vivienda		
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	Condicionado
	2.1 Tienda de productos básicos		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
H	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	2.2 Tienda de especialidades		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

COMERCIO	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
	2.2.7	Dulcerías	Permitido
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Permitido
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido
	2.2.12	Librerías, 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
	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales		
CA	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	Condicionado
	2.3.2	Mercado popular	Permitido
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Condicionado
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
25235	2.5. Venta de materiales		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado

COMERCIO	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Condicionado
	2.5.3	Vidrierías	Condicionado
	2.5.4	Para la construcción y decoración	Condicionado
	2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios		
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Condicionado
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Condicionado
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
	2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	Condicionado
SERVICIOS	3.1. Servicios personales		
	3.1.1	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	Condicionado
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido
	3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
	3.2. Servicios a empresas y particulares		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación,	Condicionado
	3.3. Servicios automotrices		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Condicionado
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Condicionado



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

SERVICIOS	3.3.4	Lavado de autos	Permitido
	3.3.5	Lavado y engrasado	Condicionado
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres,	Condicionado
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Permitido
	3.3.8	Tapicería automotriz	Permitido
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	Condicionado
	3.3.11	Vulcanizadoras	Permitido
	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.3	Depósitos	Permitido
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
	3.4.7	Taquerías	Permitido
	3.5. Entretenimiento		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Condicionado
	3.5.7	Video clubes	Permitido
	3.6. Deportes y esparcimiento		
	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Condicionado
	3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Condicionado
	3.6.9	Videojuegos	Condicionado
	3.7. Recreación Social		
	3.7.1	Clubes sociales	Permitido
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
	3.8. Alojamiento		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
	3.8.2	Hostales y Posadas	Condicionado
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	Condicionado
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	Condicionado

SERVICIOS	3.9. Administración Privada		
	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
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
	3.10. Administración Pública		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
	3.10.3	Oficinas	Permitido
	3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
	3.11. Seguridad y Justicia		
	3.11.1	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	Condicionado
	3.12. Servicios Religiosos		
	3.12.1	Internados	Condicionado
	3.12.2	Seminarios y Conventos	Condicionado
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
	3.13. Servicios Funerarios		
	3.13.2	Columbarios / Osarios	Condicionado
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Condicionado
	3.14. Comunicación y Transporte		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
	3.14.2	Bases de taxis	Permitido
	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Permitido
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Condicionado
	3.14.7	Estudios de grabación	Condicionado



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

SERVICIOS	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Condicionado
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Condicionado
	3.15. Salud		
	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
	3.16. Asistencia Social		
	3.16.1	Asilos de ancianos	Permitido
	3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado
	3.16.3	Guarderías	Condicionado
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido
	3.16.5	Casas cuna	Permitido
	3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado
	3.16.7	Orfanatos	Condicionado
	3.17. Asistencia Animal		
	3.17.1	Centros antirrábicos, Perreras municipales	Condicionado
	3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Condicionado
	3.17.4	Salones de corte y estética	Permitido
	3.17.5	Taxidermistas	Condicionado
	3.18. Educación		
	3.18.1	Jardines de niños	Condicionado
	3.18.2	Primarias	Condicionado
	3.18.3	Secundarias	Condicionado
	3.18.4	Preparatorias	Permitido
	3.18.5	Normales	Permitido
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Permitido

SERVICIOS	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	Condicionado
	3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
	3.18.9	Centros de actualización profesional	Condicionado
	3.18.10	Centros de educación a distancia	Condicionado
	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Condicionado
	3.18.12	Escuelas de educación especial	Permitido
	3.19. Cultura		
	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	Condicionado
	3.20. Almacenamiento		
	3.20.1	Mini bodegas	Permitido
	3.20.2	De chatarra (reciclaje)	Condicionado
	3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	Condicionado
	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
	3.20.5	De productos inocuos	Permitido
	3.20.6	De productos molestos	Condicionado

Para **Locales Comerciales y de Servicios 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, Piel 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 Paleterías, 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 Notarías, 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.**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

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 dictaminar si son permitidos o prohibidos.

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

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

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

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

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

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

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

IV. Seguridad: Que el uso 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.

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 la porción del predio con superficie de **431.24 metros cuadrados**, se encuentra en una zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** frente a la **1** y la porción del predio con superficie de **900.00 metros cuadrados** se encuentra en una zona indicada como **HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO** frente a la **1** a estas dos porciones de predios, le son aplicables los **Requerimientos II, III, y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a estos requerimientos.

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 **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN LA ZONA CLASIFICADA
COMO CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO
(frente a la **1**)**

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	431.24 M²
LINEAMIENTOS EN UN TERRENO DE HASTA 1,000 M2 DE SUPERFICIE	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	5
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	12-doce Niveles



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta	150 viv/ha
Densidad Neta	200 viv/ha

Para la zona donde se encuentra el predio frente a la **Avenida Raúl Rangel Frías** clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, corresponde una densidad bruta de 150 viv/ha., sin embargo, y de acuerdo a lo señalado por el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual a la letra dice "...En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco..." resultando entonces de la siguiente manera: Densidad bruta 150 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 200 viviendas por hectárea.

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN LA ZONA CLASIFICADA
COMO HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO
(frente a la [REDACTED])**

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	900.00 M²
LINEAMIENTOS	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	2.50
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.12
N° de Niveles (Máximo)	05-cinco Niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta (D9)	95 viv/ha
Densidad Neta	126.66 viv/ha

Para la zona donde se encuentra el predio frente a la Calle Lic. Santiago Roel clasificada como **HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO**, corresponde una densidad bruta de 95 viv/ha., sin embargo, y de acuerdo a lo señalado por el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual a la letra dice "...En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco..." resultando entonces de la siguiente manera: Densidad bruta 95 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 126.66 viviendas por hectárea.

El Artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV)**: Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier

material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción de suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...”.

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

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

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

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. 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

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

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

De acuerdo al tipo de desarrollo que pretenda realizar, deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: fracción XII, Párrafo 10; En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8%-ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. **El Área Libre Complementaria-ALC** podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.

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 establece lo siguiente:

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

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

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

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

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO CUMBRES.

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
(frente a la 1)

	GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
HABITACIONAL	1.1 Vivienda		
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2.3 cajones por 1 vivienda
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	1.2 cajones por 1 vivienda
COMERCIO	2.1 Tienda de productos básicos		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2 Tienda de especialidades		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.4	Artículos deportivos	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.7	Dulcerías	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.14	Mercerías	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.16	Ópticas	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 25.00 m2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

COMERCIO	2.2.19	Venta de agua purificada	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.20	Viveros	1 cajón por cada 40.00 m2
	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales		
	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 20.00 m2
	2.3.2	Mercado popular	1 cajón por cada 40.00 m2
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 15.00 m2
	2.5. Venta de materiales		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.5.3	Vidrierías	1 cajón por cada 30.00 m2
	2.5.4	Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios		
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 50.00 m2
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 50.00 m2
	2.6.3	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1 cajón por cada 50.00 m2
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	1 cajón por cada 25.00 m2
SERVICIOS	3.1. Servicios personales		
	3.1.1	Agencias de viajes	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.2	Alquiler de ropa	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.4	Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.5	Cerrajerías	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.6	Cibercafés	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.7	Sanitarios Públicos	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.1.9	Estudios fotográfico	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.12	Reparación de calzado	1 cajón por cada 40.00 m2

SERVICIOS	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.2. Servicios a empresas y particulares		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación,	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3. Servicios automotrices		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3.4	Lavado de autos	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3.5	Lavado y engrasado	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres,	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3.8	Tapicería automotriz	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3.11	Vulcanizadoras	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.1	Bares y Cantinas	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25.00 m2
	3.4.3	Depósitos	1 cajón por cada 25.00 m2
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	1 cajón por cada 25.00 m2
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.4.6	Servicar	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.4.7	Taquerías	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.5. Entretenimiento		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.5.2	Auto cinemas	Sujeto a dictamen
	3.5.3	Discotecas y Salones de baile	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.5.6	Centros nocturnos	1 cajón por cada 10.00 m2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

SERVICIOS	3.5.7	Video clubes	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.6. Deportes y esparcimiento		
	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1 cajón por cada 1000.00 m2
	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 10.00 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 15.00 m2
	3.7. Recreación Social		
	3.7.1	Clubessociales	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.7.2	Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.8. Alojamiento		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 cuartos
	3.8.2	Hostales y Posadas	1 cajón por cada 3 habitaciones
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	1 cajón por cada 3 habitaciones
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	1 cajón por cada 3 habitaciones
	3.9. Administración Privada		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.10. Administración Pública		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.10.3	Oficinas	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.10.4	Organismos descentralizados	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.11. Seguridad y Justicia		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	No aplica

SERVICIOS	3.11.3	Centros de rehabilitación social	1 cajón por cada 100.00 m2
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.12. Servicios Religiosos		
	3.12.1	Internados	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.12.2	Seminarios y Conventos	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.13. Servicios Funerarios		
	3.13.1	Cementerios	1 cajón por cada 200.00 m2 de terreno
	3.13.2	Columbarios / Osarios	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.13.3	Crematorios	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.14. Comunicación y Transporte		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.14.2	Bases de taxis	Sujeto a dictamen
	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a dictamen
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.14.7	Estudios de grabación	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.14.8	Helipuertos	Sujeto a dictamen
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.14.10	Pensiones para camiones	Sujeto a dictamen
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	1 cajón por cada 100.00 m2
	3.15. Salud		
	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 camas
	3.15.3	Clínicas y Hospitales	1 cajón por cada 4 camas
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1 cajón por cada 0.5 consultorio



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

SERVICIOS	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.16. Asistencia Social		
	3.16.1	Asilos de ancianos	1 cajón por cada 100.00 m2
	3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 150.00 m2
	3.16.5	Casas cuna	1 cajón por cada 100.00 m2
	3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.16.7	Orfanatos	1 cajón por cada 100.00 m2
	3.17. Asistencia Animal		
	3.17.1	Centros antirrábicos, Perreras municipales	1 cajón por cada 100.00 m2
	3.17.2	Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.17.4	Salones de corte y estética	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.17.5	Taxidermistas	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.18. Educación		
	3.18.3	Secundarias	1 cajón por cada 150.00 m2
	3.18.4	Preparatorias	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.18.5	Normales	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.18.8	Asesorías académicas	1 cajón por cada 30.00 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 30.00 m2
	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.18.12	Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 2 aulas
	3.18.13	Observatorios Metereológicos y/o Astronómicos	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.19. Cultura		
	3.19.1	Acuarios	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1 cajón por cada 60.00 m2

SERVICIOS	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.19.5	Zoológicos	1 cajón por cada 200.00 m2 de Terreno
	3.20. Almacenamiento		
	3.20.1	Mini bodegas	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.20.2	De chatarra (reciclaje)	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.20.5	De productos inocuos	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.20.6	De productos molestos	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005) o explosivos	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052 SEMARNAT-2005)	1 cajón por cada 200.00 m2

HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO
(frente a la 1)

	GIRO ESPECÍFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
HABITACIONAL	1.1 Vivienda		
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2.3 cajones por cada 1 vivienda
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	1.2 cajones por cada 1 vivienda
COMERCIO	2.1 Tienda de productos básicos		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2 Tienda de especialidades		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.4	Artículos deportivos	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1 cajón por cada 25.00 m2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

COMERCIO	2.2.7	Dulcerías	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.14	Mercerías	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.16	Ópticas	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.19	Venta de agua purificada	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.2.20	Viveros	1 cajón por cada 40.00 m2
	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales		
	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 20.00 m2
	2.3.2	Mercado popular	1 cajón por cada 40.00 m2
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 15.00 m2
	2.5. Venta de materiales		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.5.3	Vidrierías	1 cajón por cada 30.00 m2
	2.5.4	Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios		
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 50.00 m2
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 50.00 m2

COMERCIO	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	1 cajón por cada 25.00 m2
SERVICIOS	3.1. Servicios personales		
	3.1.1	Agencias de viajes	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.2	Alquiler de ropa	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.4	Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.5	Cerrajerías	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.6	Cibercafés	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.1.9	Estudios fotográfico	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.12	Reparación de calzado	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.2. Servicios a empresas y particulares		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación,	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3. Servicios automotrices		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3.4	Lavado de autos	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3.5	Lavado y engrasado	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres,	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3.8	Tapicería automotriz	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 50.00 m2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

SERVICIOS	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.3.11	Vulcanizadoras	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25.00 m2
	3.4.3	Depósitos	1 cajón por cada 25.00 m2
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	1 cajón por cada 25.00 m2
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.4.7	Taquerías	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.5. Entretenimiento		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.5.7	Video clubes	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.6. Deportes y esparcimiento		
	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Sujeto a dictamen
	3.6.9	Videojuegos	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.7. Recreación Social		
	3.7.1	Clubessociales	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.7.2	Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.8. Alojamiento		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 cuartos
	3.8.2	Hostales y Posadas	1 cajón por cada 3 habitaciones
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	1 cajón por cada 3 habitaciones
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	1 cajón por cada 3 habitaciones
	3.9. Administración Privada		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.10. Administración Pública		

SERVICIOS	3.10.1	Consulados y Embajadas	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.10.3	Oficinas	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.10.4	Organismos descentralizados	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.11. Seguridad y Justicia		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	No aplica
	3.11.3	Centros de rehabilitación social	1 cajón por cada 100.00 m2
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.12. Servicios Religiosos		
	3.12.1	Internados	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.12.2	Seminarios y Conventos	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.13. Servicios Funerarios		
	3.13.2	Columbarios / Osarios	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.14. Comunicación y Transporte		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.14.2	Bases de taxis	Sujeto a dictamen
	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a dictamen
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.14.7	Estudios de grabación	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.15. Salud		
	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 camas



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

SERVICIOS	3.15.3	Clínicas y Hospitales	1 cajón por cada 4 camas
	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 40.00 m2
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.16. Asistencia Social		
	3.16.1	Asilos de ancianos	1 cajón por cada 100.00 m2
	3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.16.3	Guarderías	1 cajón por cada 100.00 m2
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 150.00 m2
	3.16.5	Casas cuna	1 cajón por cada 100.00 m2
	3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.16.7	Orfanatos	1 cajón por cada 100.00 m2
	3.17. Asistencia Animal		
	3.17.1	Centros antirrábicos, Perreras municipales	1 cajón por cada 100.00 m2
	3.17.2	Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.17.4	Salones de corte y estética	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.17.5	Taxidermistas	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.18. Educación		
	3.18.1	Jardines de niños	1 cajón por cada 1 aula
	3.18.2	Primarias	1 cajón por cada 150.00 m2
	3.18.3	Secundarias	1 cajón por cada 150.00 m2
	3.18.4	Preparatorias	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.18.5	Normales	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 50.00 m2
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.18.8	Asesorías académicas	1 cajón por cada 30.00 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 30.00 m2

SERVICIOS	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.18.12	Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 2 aulas
	3.19. Cultura		
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.20. Almacenamiento		
	3.20.1	Mini bodegas	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.20.2	De chatarra (reciclaje)	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.20.5	De productos inoquuos	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.20.6	De productos molestos	1 cajón por cada 200.00 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, éste será determinado según dictamen emitido por la Secretaría, tomando en consideración el estudio de impacto vial correspondiente, o en su caso las características e impactos que el uso pretendido generaría en la zona en donde se ubique el inmueble en cuestión.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

Conforme al **Artículo 49.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

Conforme al **Artículo 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.

Conforme al **Artículo 61.-** Del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio 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.

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

Deberá cumplir con lo indicado en el **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 y el cual puede ser mediante módulos".

Conforme al **Artículo 63.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.

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

En el caso de no contar con el espacio necesario, el módulo o módulos correspondientes deberán ser colocados en espacios públicos cercanos, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría.

Conforme al **Artículo 102.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para los proyectos de construcción y uso de edificación, se deberá presentar un estudio de impacto vial de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones del Plan y los que de éste deriven.

En los casos de predios con uso del suelo habitacional multifamiliar que excedan en requerimiento los 25-veinticinco cajones de estacionamiento y de predios con uso comercial y/o de servicio que excedan en requerimiento los 15-quinque cajones de estacionamiento, será necesario presentar estudio de impacto vial.

QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL

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

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

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

SEXTO. DICTAMENES EXTERNOS.

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.

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

ACUERDA:

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, en el inmueble ubicado en la **1** identificado con el número de expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de **1,331.24 metros cuadrados**.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000395-25-02

OFICIO No. SDU/01605/2026

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

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

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

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

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

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.

SEPTIMO. 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.

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, como se indica en el primer punto del presente apartado, 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 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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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 LEÓN

SCS/ OCRA/ RARH/ EMGMJ/ VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Angel Dante Romero Carmona en su carácter de apoderado siendo las 12:32 horas del día 15 del mes de Julio del año 2016.

C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 242014

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Angel Dante Romero Carmona
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000395-25-02
	Fecha de Clasificación	14 de Agosto de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 08-2026 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.	