



INSTRUCTIVO

A LA C. VERA GARCÍA HINOJOSA

DOMICILIO:

PRESENTE.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----  
- - - -VISTO, el expediente administrativo L-FUDS-000008-25 formado con motivo de la solicitud presentada ante esta Secretaría el 16-dieciséis de enero de 2025-dos mil veinticinco, por la C. VERA GARCÍA HINOJOSA, propietaria del inmueble ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral número [redacted] con una superficie de 3,877.85 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA COMERCIO Y SERVICIOS** para el inmueble anteriormente descrito, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 308, 402, segundo párrafo, y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II y III, 310, 311 fracciones I, II, y III de la citada Ley, artículos 160 BIS fracciones del I al IX, y 164 fracciones del I al IX 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 allego la siguiente documentación:

Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en el artículo 311 fracciones:

I. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA COMERCIO Y SERVICIO**, para el inmueble ubicado en la [redacted] con expediente catastral [redacted]

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

I. Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio.

- Presenta **Escritura Pública Número (45,852)** cuarenta y cinco mil ochocientos cincuenta y dos, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 07-siete días del mes de marzo del año 2007-dos mil siete, ante la fe del Licenciado José Garza de la Garza, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 106-ciento seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** por parte de la señora Licenciada **VERA GARCIA HINOJOSA** a quien para efectos del presente contrato se le designara "LA PARTE COMPRADORA", del inmueble bajo el expediente catastral [redacted] Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [redacted]

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

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

- Presenta Carta Poder simple, de fecha 13-trece días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante la C. Vera García Hinojosa y como apoderado el C. Cesar Alberto Leza Martinez para que realice los trámites del predio ubicado Avenida Azteca número 1749, Colonia 18 de febrero, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] y en la cual presenta dos testigos los [REDACTED]
- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Vera García Hinojosa (propietaria), referida con [REDACTED]
- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Cesar Alberto Leza Martinez (gestor), referida con [REDACTED]
- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] (testigo), referida con [REDACTED]
- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] (testigo), referida con [REDACTED]

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

**I. Inciso d). - Plano de localización del predio.**

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y artículo 164 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I. Inciso e). - Indicar el uso de suelo que se pretende.**

- Manifiesta en solicitud y plano (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA COMERCIO Y SERVICIO con contenido de los mismos (localización del predio).

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

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

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000036239 de fecha 16-dieciseis días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco por concepto de ingreso correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo asignándole el número de folio L-FUDS-000008-25.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y artículo 164 fracción IV 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 recibo del impuesto predial con número de recibo 347A-34198, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con fecha de pago el 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en



concepto del impuesto predial de los bimestres 01 al 06 del año 2024-dos mil veinticuatro identificado con el número del expediente catastral **2**

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y artículo 164 fracción VIII 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 también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad de Usos de Suelo, siendo los señalados en el artículo 164, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

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

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

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;

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;

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

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.

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

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

- No presenta antecedentes del inmueble ubicado en el predio ubicado en **1** con expediente catastral **2**

III. Croquis de ubicación del predio; y,

- Este requisito se subsana con el croquis inserto en los planos oficiales, mencionados en el apartado Cumplimiento de requisitos (fracción I inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta 08-ocho fotografías del predio (02-dos fotografías exteriores, 06-seis fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección de [REDACTED] expedido por el servicio de Comisión Federal de Electricidad del periodo de facturación del 28-veintiocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro al 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

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 cd.

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

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

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

### 3. OTROS DOCUMENTOS.

- Acompaña copia simple de la cédula profesional del Arq. [REDACTED] número de cédula profesional 13916060 de acuerdo con el Artículo 156 Bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] referida con [REDACTED]

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, 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 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción I, II, III, IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO [REDACTED] identificada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO.



**COMPATIBILIDAD DE USO EN CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO.  
(dando frente a la Avenida Azteca)**

<b>COMERCIO</b>	<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2	Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Condicionado
	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	Condicionado	

*ON*

*Cy/S.*



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	Condicionado
2.2.19	Venta de agua purificada	Permitido
2.2.20	Viveros	Condicionado
<b>2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES</b>		
2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Condicionado
2.3.2	Mercado popular	Condicionado
2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
<b>2.5. VENTA DE MATERIALES</b>		
2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado
2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Condicionado
2.5.3	Vidrierías	Condicionado
2.5.4	Para la construcción y decoración	Condicionado
<b>2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>		
2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Condicionado
2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Condicionado
2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado
<b>SERVICIO</b>	<b>3.1. SERVICIOS PERSONALES</b>	

*Handwritten marks:*  
 A large brown scribble on the left side.  
 The letters "C" and "S" written in purple ink.



3.1.1	Agencias de viajes	Permitido
3.1.2	Alquiler de ropa	Permitido
3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	Condicionado
3.1.4	Alquiler de vehículos	Condicionado
3.1.5	Cerrajerías	Permitido
3.1.6	Cibercafés	Permitido
3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Condicionado
3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido
3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias	Condicionado
3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
3.1.12	Reparación de calzado	Condicionado
3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
<b>3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>		
3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Condicionado
3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Condicionado
3.2.6	Servicios especializados (Fumigación,	Condicionado
<b>3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>		
3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Condicionado
3.3.4	Lavado de autos	Permitido

*Handwritten initials: "an" and "y.s."*

3.3.5	Lavado y engrasado	Condicionado
3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Condicionado
3.3.8	Tapicería automotriz	Condicionado
3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	Condicionado
3.3.11	Vulcanizadoras	Condicionado
<b>3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>		
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Condicionado
3.4.3	Depósitos	Condicionado
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	Condicionado
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Condicionado
3.4.7	Taquerías	Condicionado
<b>3.5. ENTRETENIMIENTO</b>		
3.5.7	Video clubes	Permitido
<b>3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO</b>		
3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Condicionado
3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Condicionado
3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Condicionado
3.6.4	Canchas deportivas	Condicionado
3.6.5	Estadios, Arenas	Condicionado

OW

cyf.



3.6.9	Videojuegos	Condicionado
<b>3.7. RECREACIÓN SOCIAL</b>		
3.7.2	Salones para eventos sociales	Condicionado
3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
<b>3.8. ALOJAMIENTO</b>		
3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
3.8.2	Hostales y Posadas	Condicionado
<b>3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA</b>		
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Permitido
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	Condicionado
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
<b>3.10. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>		
3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido
3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
3.10.3	Oficinas	Permitido
3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
<b>3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>		
3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.3	Centros de rehabilitación social	Condicionado

<b>3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS</b>		
3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
<b>3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>		
3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
3.14.7	Estudios de grabación	Condicionado
<b>3.15. SALUD</b>		
3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Condicionado
3.15.2	Unidades Médicas	Condicionado
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Condicionado
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Condicionado
<b>3.16. ASISTENCIA SOCIAL</b>		
3.16.1	Asilos de ancianos	Permitido
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado
3.16.3	Guarderías	Permitido
3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido
3.16.5	Casas cuna	Condicionado
<b>3.17. ASISTENCIA ANIMAL</b>		
3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido

ayb



3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Condicionado
3.17.4	Salones de corte y estética	Condicionado
<b>3.18. EDUCACIÓN</b>		
3.18.1	Jardines de niños	Permitido
3.18.2	Primarias	Permitido
3.18.3	Secundarias	Permitido
3.18.4	Preparatorias	Condicionado
3.18.5	Normales	Condicionado
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Condicionado
3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
3.18.9	Centros de actualización profesional	Condicionado
3.18.10	Centros de educación a distancia	Permitido
3.18.12	Escuelas de educación especial	Permitido
3.18.13	Observatorios Metereológicos y/o Astronómicos	Sujeto a dictamen
<b>3.19. CULTURA</b>		
3.19.1	Acuarios	Condicionado
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
3.19.5	Zoológicos	Condicionado

<b>3.20. ALMACENAMIENTO</b>		
3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5	De productos inocuos	Condicionado

**Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1** (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías), **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, 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 Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar , Comida rápida, Antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas), **3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.**

Es importante señalar que de acuerdo al **artículo 310** fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto del trámite de Factibilidad de uso de suelo: 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: "...1. 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..."

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

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

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

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

Cy 8



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

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

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

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de **Bajo Impacto (CBI)**, Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (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, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO** y 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 los requerimientos I al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, correspondientes a: II.-Contaminación, III.-Impacto Vial y IV.-Seguridad.

#### TERCERO. 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.

#### CUARTO. DICTÁMENES EXTERNOS.

##### a) Protección Civil.

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

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, 310 fracción I y 311 fracción I, 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 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es CONCLUIR lo siguiente:

ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA COMERCIO Y SERVICIO** respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> con una superficie de 3,877.85 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** 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.

**TERCERO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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

**SEXTO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

**NOVENO.** La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.



Gobierno de Monterrey



Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FUDS-000008-25  
OFICIO NÚMERO: SDU/04398/2025

DECIMO. Expídase la presente resolución, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

*F. G. M.*

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. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS  
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OCRA/MLRC/ACOM/DI/MGM

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse César Alberto Leza Martínez en su carácter de apoderado siendo las 8:30 horas del día 05 del mes de Marzo del año 2026.


EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rosa Paz Delgado  
FIRMA [Firma]  
No. GAFETE 247614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE César Alberto Leza Martínez  
FIRMA [Firma]  
IDENTIFICACIÓN 5

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-FUDS-000008-25
	Fecha de Clasificación	13 de Abril de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.