



INSTRUCTIVO

AL APODERADO LEGAL DE IGLESIA EVANGÉLICA CRISTIANA ESPIRITUAL A.R.

DOMICILIO: [REDACTED] 1

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 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----  
- - - - VISTO, el expediente administrativo L-USDS-000059-24-03 formado con motivo de la solicitud presentada ante esta Secretaría el 06-seis de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, por el apoderado legal el C. ADÁN AGUILAR ALARCÓN de la IGLESIA EVANGÉLICA CRISTIANA ESPIRITUAL A.R., propietario del inmueble ubicado en la CALLE CARLOS SALAZAR NÚMERO 2031. COLONIA OBRERA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 con una superficie de 722.967 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PRIVADO), 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:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

I, II y III. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial de trámite firmada en original por el C. Adán Aguilar Alarcón, como Apoderado Legal de la asociación denominada IGLESIA EVANGÉLICA CRISTIANA ESPIRITUAL A.R., en su carácter de propietario del predio ubicado en Calle Carlos Salazar, Número 2031. Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 a través de cual solicita Factibilidad De Uso De Suelo, Fijación De Lineamientos Generales De Diseño Arquitectónico y Licencia De Uso De Suelo para Servicio (Estacionamiento Privado), signado también por el Director Responsable de Obra el [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 2316564, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 13-trece días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a), fracción II inciso a), y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, Artículo 164 fracción I, Artículo 156 Bis I, fracción I y artículo 160 Bis, fracción I, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000059-24-03**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/04516/2025**

**I, II y III. Inciso b).- Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.**

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2088-dos mil ochenta y ocho**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 23-veintitrés días del mes de marzo del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado y Contador Público César González Cantú, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 69-sesenta y nueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde a la del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a **Contrato de Compraventa de Bien Inmueble** identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> donde figura la asociación denominada **IGLESIA EVANGÉLICA CRISTIANA ESPIRITUAL, A.R.** como la "parte compradora". Inscrita ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] <sup>4</sup>

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

- Presenta copia simple de pago por concepto de trámite de Licencia de Uso de Suelo, Factibilidad y Lineamientos, por la cantidad de \$4,255.93 (cuatro mil doscientos cincuenta y cinco pesos 93/100 M.N.) con número de folio 374000009448 de fecha de pago 06-seis días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000059-24-03 al expediente catastral [REDACTED] <sup>5</sup>

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 164, fracción VI, artículo 156 Bis I, fracción III y artículo 160 Bis, fracción II, XI y IX, de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I, II y III. Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 63,320-sesenta y tres mil trescientos veinte**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de enero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Paez, Notario Público Número 47-cuarenta y siete, con ejercicio en este Municipio, mediante la cual se **Protocoliza la Constitución de la Asociación Religiosa** denominada **IGLESIA EVANGÉLICA CRISTIANA ESPIRITUAL**. Quedando inscrita ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] <sup>4</sup>

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 29,728-veintinueve mil setecientos veintiocho**, en el Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 15-quince días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado José Trinidad Franco Salinas, Notario Público Suplente, adscrito a la Notaría Pública Número 97-noventa y siete, de la cual es Titular el Licenciado José Luis Treviño Manrique, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; mediante la cual comparece el señor Simeon Alvarado de Lara, en su carácter de Presidente del Directivo General de la **IGLESIA EVANGÉLICA CRISTIANA ESPIRITUAL, A.R.**, quien ocurre al otorgamiento de Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración en General, Poder General para Actos de Dominio, Poder Cambiario y Facultad de Otorgar o Revocar Poderes Generales y Especiales en favor de Terceros a favor del C. **Adán Aguilar Alarcón**. Inscrita ante el Instituto de Registro Público del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] <sup>4</sup>

- Presenta Carta Poder Simple en original de fecha 14-catorce días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante la cual el C. Adán Aguilar Alarcón como Apoderado Legal de la asociación denominada **IGLESIA EVANGÉLICA CRISTIANA ESPIRITUAL, A.R.**, en su carácter de propietario del predio ubicado en Calle Carlos Salazar, Número 2031, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> otorga poder a favor del C. Héctor Patiño Medina para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Estacionamiento Privado), nombrando como Testigos a las [REDACTED] <sup>3</sup>



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000059-24-03  
OFICIO NÚMERO: SDU/04516/2025

- Presenta copia simple de credencial para votar del **C. Adán Aguilar Alarcón** expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] <sup>5</sup> (Apoderado Legal de la asociación denominada IGLESIA EVANGÉLICA CRISTINA ESPIRITUAL A.R.).
- Presenta copia simple de credencial para votar del **C. Héctor Patiño Medina** expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] <sup>5</sup> (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] <sup>3</sup> expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] <sup>5</sup> (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] <sup>3</sup> expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] <sup>5</sup> (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción VII, artículo 156 Bis I, fracciones IV y V; y artículo 160 Bis, fracción III, de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I, II y III. Inciso d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.**

- Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos de los inmuebles ubicados en Calle Carlos Salazar. Número 2031, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) 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 cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 164, fracciones III, IV, artículo 156 Bis I, fracciones II y X y artículo 160 Bis fracción V, IX, XI de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I, II y III. 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. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.**

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para SERVICIO, Estacionamiento Privado en el predio ubicado en Calle Carlos Salazar, Número 2031, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- Presenta 03-tres juegos de planos (1 de 2 y 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Estacionamiento Privado) los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, planta de demolición parcial, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000059-24-03**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/04516/2025**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, Artículo 164, fracción I y V, artículo 156 Bis I, fracciones I, II y artículo 160 Bis, fracciones I, V, de la Reforma de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I y III. Inciso f).- Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.**

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) 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 cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.
- En cuanto al Estudio de Movilidad, no aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, además de que el predio pertenece a la Colonia Obrera; por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Por lo tanto, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción IV, artículo 156 Bis I, fracción X y artículo 160 Bis, fracción IX de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I y III. Inciso g).- Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.**

- Presenta copia simple de recibo del impuesto predial con folio 337E-7425 con fecha de pagado 09-nueve días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Impuesto Predial del 01-primer al 06-sexto bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la Calle Carlos Salazar Ote., Número 2031, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-50/24 mediante el dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de Oficio DGDV-0610/24 de fecha 15 días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, y la ficha ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha 02-dos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en Calle Carlos Salazar Número 2031, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 para el giro de Estacionamiento Privado.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, Artículo 164, fracción VIII, artículo 156 Bis I, fracción VII, artículo 160 Bis fracción IV, de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**III. Inciso h).- Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.**

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracciones XIV, XV, de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**III. Inciso i).- Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracción XVI, de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000059-24-03  
OFICIO NÚMERO: SDU/04516/2025**

**III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracción XVII, de la Reforma 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 de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad de Usos de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo siendo los señalados en los **artículos 164 y 156 Bis I**, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI. Artículo **160 Bis**, fracciones I,II,II,IV, V, VI,VII,VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- A) 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 de 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;**
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.**
- V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;**
- VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;**
- VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;**
- VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS** y requerida a su vez en las fracciones I, II y III, 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 para el inmueble ubicado en Calle Carlos Salazar, Número 2031, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el 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 II, Cumplimiento de requisitos, fracción I inciso d) de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 10-diez fotografías del predio (04-cuatro fotografías del exterior y 06-seis fotografías del interior) impresas a color, dando cumplimiento en el artículo 164., fracción IX, de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

*Handwritten signature in blue ink*

*Handwritten mark in blue ink*



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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por CFE-Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 21-veintiún días del mes de noviembre al 19-diecinove días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, con dirección en [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 CD.

Quando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos de 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.

- B) 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 o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de 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.

Quando 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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000059-24-03  
OFICIO NÚMERO: SDU/04516/2025**

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;

**VII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

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

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

**X. El pago de derechos municipales correspondientes;**

**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 y II, III, fracciones 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; el artículo 164, fracción I, II, III, IV, V, VII, VIII, IX, X, XI de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas 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;**

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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 el domicilio para oír y recibir notificaciones.

**C) ARTÍCULO 160 BIS.** - Para tramitar la **licencia de uso de suelo**, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

**I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, 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, 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. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;**

**III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**

**IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

**V. Presentar plano de localización del predio;**



- VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;
- XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en su caso de existir o poseer, copias simple de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas 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 estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;
- XII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico; En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XV. Estudio Geofísico y Geológico; En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500 m2-mil quinientos metros cuadrados;
- XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500- mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**, Fracción I, y requerida a su vez en las fracciones I y II, III, fracciones a), b), c), d), e), f), g), h), i) y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Apartado 2, inciso A) fracciones I, IV, V, VII, VIII, IX, X, del artículo 164, Apartado 2, inciso B) fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, IX y X, ARTÍCULO 156 Bis I, de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- VII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;
  - No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este Requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VII de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;
  - El uso solicitado para Estacionamiento Privado es considerado como Condicionado, por ubicarse en una zona clasificada como HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO por cual presenta croquis de levantamiento de usos de suelo existentes y fotos de los predios colindantes de la Calle Carlos Salazar. Por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VIII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;
  - Presenta 03-tres juegos de planos (1 de 2 y 2 de 2) para el proyecto correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Estacionamiento Privado) firmados en original por el C. Adán Aguilar Alarcón, como Apoderado Legal de la asociación denominada **IGLESIA EVANGÉLICA CRISTIANA ESPIRITUAL A.R.**, en su carácter de propietario del predio ubicado en Calle Carlos Salazar, Número 2031. Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro., signado



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000059-24-03  
OFICIO NÚMERO: SDU/04516/2025

también por el Director Responsable de Obra, el [redacted] 3 con cédula profesional 2316564 quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 13-trece días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro.

**XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;**

- Presenta carta de responsabilidad en original de fecha 13-trece días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro; signada por el [redacted] 3 con número de cédula profesional 2316564, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** correspondientes al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Estacionamiento Privado)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en Calle Carlos Salazar, Número 2031, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el expediente catastral [redacted] 2

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 contenga la documentación e información antes requerida, 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.

La solicitud a la que se refiere la fracción I de este artículo deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando 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 el domicilio para oír y recibir notificaciones.

**3. Otros Documentos.**

- Presenta **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo **TV No. PT-ALVI 000048/24** de fecha 13-trece días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se señala que en los estudios de Vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio; es importante mencionar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Calle Carlos Salazar.
- Presenta carta compromiso en original, de fecha 13-trece días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro; mediante la cual el C. Adán Aguilar Alarcón, apoderado de la asociación denominada **IGLESIA EVANGELICA CRISTIANA ESPIRITUAL A.R.**, propietario del predio ubicado en Calle Carlos Salazar, Número 2031, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] 2 se compromete a habilitar el área verde indicada en planos.
- Acompaña copia simple de factura con folio número 6882 y carta compromiso de fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitidas por Viveros y Pastos Allende por la cantidad de 02-dos árboles nativos de 3"-tres pulgadas; anexa copia simple de pago por concepto de Reposición de Arbolado Lineamientos Ambientales L-USDS-000059-24-03, expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000033343 de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro.

**4. ANTECEDENTES**

- No presenta antecedentes del inmueble ubicado en Calle Carlos Salazar, Número 2031, Colonia Obrera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] 2

**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 los 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

*[Handwritten signatures]*



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000059-24-03**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/04516/2025**

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 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.8, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, 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. ZONIFICACION Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO:** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 2 le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 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 C, 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 CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la Calle Carlos Salazar en una Zona Clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en el cual el uso solicitado para **SERVICIO 3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE, 3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PRIVADO** se considera como **CONDICIONADO**.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III 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, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: "... 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. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".

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 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000059-24-03  
OFICIO NÚMERO: SDU/04516/2025

**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, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO** le son aplicables los **Requerimientos I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad** del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; a los cuales da cumplimiento de la siguiente manera:

**Requerimiento I. Predominancia:** Considerando la distancia de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, y en ambos lados de las aceras de las calles que se refiere en este Requerimiento, personal adscrito a esta Secretaría, realizó en fecha 11-once días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro una verificación ocular y un levantamiento de zonificación, señalando los usos de suelo de los lotes; ahora bien, entrando en análisis por la **Calle Carlos Salazar** se indican 45-cuarenta y cinco lotes colindantes de los cuales, **30-treinta lotes corresponde a uso diferente al habitacional unifamiliar o sea el 66.67% y 01-un lote adyacentes corresponde a uso diferente al habitacional unifamiliar, y 15-quince lotes o sea el 33.33% corresponden a uso habitacional unifamiliar; por lo cual se da cumplimiento a este Requerimiento.**

**Requerimiento II. Contaminación:** Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Oficio N° **DGDV-0610/24** de fecha 15-quince días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir los cuales se transcriben más adelante.

**Requerimiento III. Impacto Vial:** Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió una Opinión Técnico Vial mediante oficio número **DPT/V/089/2024** de fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, a través del cual concluye que el proyecto presentado es **factible** desde el punto de vista vial, donde se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo, las cuales se transcriben más adelante.

**Requerimiento IV. Seguridad:** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil Monterrey, mediante oficio No. **SSPCDPC/D/567/24**, de fecha 16-dieciséis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, bajo el expediente Número **PC/764/21/24**, **Tarjeta Folio No. 177/24**, en el cual se emitió dictamen en el cual otorga Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Estacionamiento Privado, del predio que se ubica en la calle Carlos Salazar, Número 2031, Colonia Obrera en el Municipio de Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de

11/20

18200

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY  
AQUÍ SE RESUELVE

la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.**

En fecha 11-once días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, con número de gafete 116790, personal adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en Calle Carlos Salazar, Número 2031, Colonia Obrera en el Municipio de Monterrey, Nuevo, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

**Punto 1.-** "El inmueble identificado corresponde a predio, el cual tiene un uso de estacionamiento privado semi-techado; en su interior se observa una pequeña edificación de concreto, la cual corresponde a área administrativa".

**Punto 2.-** "Mediante recorrido por el interior del inmueble se puede observar estructura metálica con techumbre de lámina, la cual cubre el área de cajones de estacionamiento y suelo con firme de concreto en todo su interior. En parte frontal de dicho predio se observa edificación de concreto, la cual corresponde a área administrativa según plano; que, al momento de la visita, no se encontraba en uso, el proyecto anexo corresponde con lo que actualmente se encuentra edificado en sitio, con excepción de las áreas verdes, que no se observan en sitio".

**Punto 3.-** "Si cuenta con el espacio destinado, sin embargo, no se encuentran delimitados en el lugar".

**Punto 4.-** "Se anexa datos de microzonificación en sitio".

**Punto 5.-** "Se anexa reporte fotográfico".

Nota: Es importante mencionar que presenta carta compromiso 13-trece días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro; mediante la cual el C. Adán Aguilar Alarcón, apoderado de la asociación denominada IGLESIA EVANGELICA CRISTIANA ESPIRITUAL A.R., propietario del predio ubicado en Calle Carlos Salazar, Número 2031, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] se compromete a habilitar el área verde indicada en planos.

**CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO, DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y A LA REFORMA 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, al inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 722.967 m2					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	542.22	0.36	258.69	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	1,807.42	0.36	258.69	cumple
Área Libre	0.25	180.74	0.64	464.28	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	86.76	0.12	88.03	cumple
Nº de Niveles Máximo	5 niveles		1 Nivel		cumple
Altura máxima de cada nivel	4.00 metros		3.85 metros		cumple

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir

*Handwritten initials in purple and blue ink.*



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000059-24-03
OFICIO NÚMERO: SDU/04516/2025

la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...

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

4.1. ALTURAS

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

4.2 DESGLOSE DE ÁREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000059-24-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Table with 3 columns: Área, Total, and Distribución de áreas. It details the area breakdown for 'Planta baja' (258.69 M²) and 'Total' (258.69 M²), categorized under '3.14.4 ESTACIONAMIENTO PRIVADO'.

4.3 ESTACIONAMIENTO.

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 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 en atención al giro solicitado.

Table with 2 columns: GIRO ESPECIFICO and UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO. It shows 'Estacionamientos privados' with 'No Aplica' as the service unit.

\*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.

QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.

Dé 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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000059-24-03**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/04516/2025**

*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.

- Presenta copia simple de Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número **PT-ALVI TV No. 000048/24** en fecha 13-trece días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en Calle Carlos Salazar, Número 2031, Colonia Obrera, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; identificado con el número de Expediente Catastral **2** en la cual señala que en los estudios de Vialidad **NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio**, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Calle Carlos Salazar.

**SEXTO. DICTÁMEN EXTERNO.**

**Protección Civil.**

- Mediante oficio **SSPCDPC/D/567/24**, bajo Expediente No. **PC/764/21/24, Tarjeta Folio No. 177/24** de fecha 16-dieciseis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, Dirección de Protección Civil Municipal emite lineamientos de seguridad para el uso de **Estacionamiento Privado**, en materia de Protección Civil, dando un **total por regularizar de 258.69 M<sup>2</sup>**, repartidos en una planta baja para el predio ubicado en Calle Carlos Salazar, Número 2031, Colonia Obrera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con el expediente catastral **2** realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I, II, III, artículo 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, 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 los artículos 19, 160 BIS, y 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, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)** respecto del inmueble ubicado en la **CALLE CARLOS SALAZAR NÚMERO 2031, COLONIA OBRERA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con expediente catastral **2** con una superficie de **722.967** metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Lo anterior considerando que el proyecto presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos establecidos en dicho Plan, de acuerdo a los antecedentes presentados, así como soluciona de una forma viable y confiable la demanda de estacionamiento, vistos cada uno de los dictámenes emitidos por las áreas técnicas adscritas a esta Secretaría y la diversa documentación anexa, deberá cumplir con los siguientes lineamientos y obligaciones:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000059-24-03  
OFICIO NÚMERO: SDU/04516/2025

**OPINIONES TÉCNICAS.**

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

• Oficio No. DGDV-0610/24, LTA-50/24 de fecha 15-quince días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Estacionamiento Privado) del expediente administrativo L-USDS-000059-24-03 del predio ubicado en Calle Carlos Salazar, Número 2031, Colonia Obrera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] mediante el cual se señaló lo siguiente:

- 1.No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994),
- 2.En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
- 3.El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 4.Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
- 5.No se deberán percibir olores a predios colindantes.
- 6.Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
- 7.Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 8.Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
- 9.Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
11. En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m<sup>2</sup> de área jardinada además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), y debido a que los cajones estarán cubierto, deberá reponer los 2 árboles de las mismas características al vivero municipal y realizar el pago de las cuotas de salario mínimo correspondiente.
12. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

• Oficio número DPT/V/089/2024, de fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial, mediante el cual se señaló lo siguiente:

**ANTECEDENTES**

• Alineamiento vial con expedientes administrativos PT-ALVI-000048-24, con resolución del día 13 de febrero del 2024, mediante el cual se le indicó lo siguiente:

15/20

18202

ORIGINAL SEDUS MONTERREY

MTY  
AQUÍ SE RESUELVE

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000059-24-03**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/04516/2025**

- Para la Calle Carlos Salazar deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.  
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**CONCLUSIONES**

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en dos planos oficiales del proyecto, así como demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal, de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **FACTIBLE** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- 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.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en 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, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales o dispositivos



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000059-24-03  
OFICIO NÚMERO: SDU/04516/2025**

de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

**ARTÍCULO 64.** El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso necesario solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

c) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

**Estrategias de diseño pasivo:**

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

**Envolvente térmica de la edificación:**

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

**Ingenierías / sistema mecánico:**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

**Sistema de iluminación eléctrica:**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

**Servicio de agua caliente:**

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000059-24-03  
OFICIO NÚMERO: SDU/04516/2025**

- Calentadores integrados de agua

**Medidas de eficiencia del agua:**

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

**Energía renovable:**

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

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

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

**QUINTO.** Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia 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.

**SEXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** Esta Resolución NO autoriza la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar 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.

**OCTAVO.** 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.

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

DECIMO. Expídase la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Estacionamiento Privado)**, 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. -----



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE

*F.G.M.*

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



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027

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

LIC. 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/MACS/ALGL/DMGM

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Hector Patino Medina en su carácter de apoderado siendo las 12:20 horas del día 27 del mes de Marzo del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

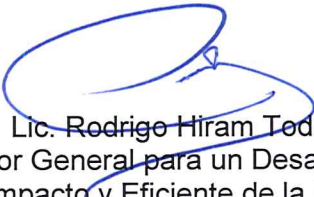
NOMBRE Rosa Paz Delgado  
FIRMA [Firma]  
No. GAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arg. Hector Patino Medina  
FIRMA [Firma]  
IDENTIFICACIÓN [Redacted]

5

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDS-000059-24-03
	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. Nombre, 4. Datos de inscripción, 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.