



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000023-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03235/2024

INSTRUCTIVO

AL C. ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO DOMICILIO: PASEO VIRGINIA NÚMERO 1300, COLONIA VALLE DEL MIRADOR, DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, el expediente administrativo indicado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el día 24-veinticuatro de enero de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO, como propietario del inmueble ubicado en la Avenida GOBERNADORES NÚMERO 300, ZONA, DE LA COLONIA BUROCRATAS DEL ESTADO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número (70) 26-087-011, con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO Y SERVICIOS, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 468.00 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-FLDA-000023-24-02, y

RESULTANDO

I. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

1. Para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en el artículo 311 fracciones:

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

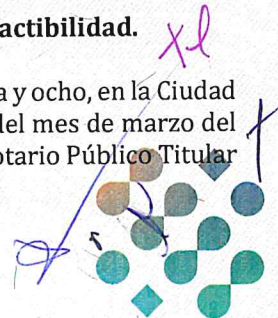
- Presenta solicitud oficial para FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO Y SERVICIOS del predio ubicado en Avenida Gobernadores Número 300, en la Colonia Burócratas del Estado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 26-087-011.

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

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 29,258-veintinueve mil doscientos cincuenta y ocho, en la Ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 13-trece días del mes de marzo del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Notario Público Titular

18558



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000023-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03235/2024

de la Notaria Pública Número 44-curenta y cuatro, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Monterrey; la cual contiene Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble con expediente catastral 70) 26-087-011; a favor de Alejandro Javier Reyes Lozano como la parte compradora. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 3,756, Volumen 300, Libro 151, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 07-siete días del mes de mayo del año 2018-dos mil dieciocho.

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.

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

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

- Presenta Carta Poder Simple en formato de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 08-ocho días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. Alejandro Javier Reyes Lozano y como apoderado el C. Sergio Eduardo de la Fuente Valenzuela para que realiza los trámites en la Secretaria de Desarrollo Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Gobernadores número 300, en la Colonia Burócratas del Estado, en el municipio de Monterrey Nuevo León., identificado con el número de expediente catastral 70) 26-087-011, y en la cual presenta dos testigos el C. Andrés Gilberto Martínez Palacios y la C. Jessika Piña Morales.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Alejandro Javier Reyes Lozano con código de identificación IDMEX1953851844. (Propietario)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Sergio Eduardo de la Fuente Valenzuela con código de identificación IDMEX1278304405. (Gestor)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. Andrés Gilberto Martínez Palacios con código de identificación IDMEX1144668725. (Testigo)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Jessika Piña Morales con código de identificación IDMEX2169705448. (Testigo)

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracción VII y el artículo 156 BIS I, fracciones IV y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Avenida Gobernadores Número 300, en la Colonia Burócratas del Estado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 26-087-011.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000023-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03235/2024

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000032862 de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad y Lineamientos.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracciones V y IV, y el artículo 156 BIS I, fracciones II y X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y II Inciso e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Comercio y Servicios con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio). Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción I y V y el artículo 156 BIS I fracción I y II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

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

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

I inciso g). - Pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple de recibo del impuesto predial, pagado en fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, con recibo número Folio 396C-8160, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto del pago del Impuesto Predial por los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 26-087-011.

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

2. Requisitos de acuerdo a las Reformas al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes



de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad de Usos de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los artículos 164 y 156 BIS respectivamente, 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;

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 (1)** y requerida a su vez en las fracciones I y II, incisos a), (d y e), (d y f), (d t e) b), c) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

• Presenta copia simple de Plano sellado por la Tesorería General del Estado, de fecha 15-quince días del mes de diciembre del año 1975-mil novecientos setenta y cinco, mediante el cual se registran mediante el Departamento de Catastro e impuesto predial proyecto de Casa Habitación de 138-ciento treinta y ocho metros cuadrados de construcción del predio ubicado en la Avenida Gobernadores, en la Colonia Burócratas del Estado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 26-087-011.

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 09-nueve fotografías del predio impresos a color (04-cuatro fotografías exteriores, 05-cinco 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 Calle Paseo Virginia Número 1300, en la Colonia Valle del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León expedido por el

4/22



Gobierno
de

Monterrey
2021 - 2024

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

03235



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000023-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03235/2024

servicio de Total Play Telecomunicaciones, S.A.P.I. de C.V., del periodo de facturación de 07-siete de abril al 06-seis de mayo 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.

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

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 del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

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

III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado. Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del



inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos

generales de diseño arquitectónico;

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

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

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

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS** (1) y requerida a su vez en las fracciones I, incisos a), (d y e), b), c) y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

• No se presenta o existe registro de alguna licencia o autorización expedida al predio ubicado en la Avenida Gobernadores Número 300, Colonia Burócratas del Estado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral 70) 26-087-011.

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

• Presenta copia simple de recibo del impuesto predial, pagado en fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, con recibo número Folio 396C-8160, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto del pago del Impuesto Predial por los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 26-087-011.

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

• Presenta 09-nueve fotografías del predio impresos a color (04-cuatro fotografías exteriores, 05-cinco fotografías interiores).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000023-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03235/2024

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección de Calle Paseo Virginia Número 1300, en la Colonia Valle del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León expedido por el servicio de Total Play Telecomunicaciones, S.A.P.I. de C.V., del periodo de facturación de 07-siete de enero al 06-seis de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro.

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

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

- Presenta 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 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, que se le notifique de forma personal.

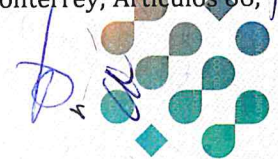
Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 2, requerida en la fracción XI del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86,

7/22



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

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70) 26-087-011, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de Julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la Avenida Gobernadores Número 300 en una Zona Clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO Y SERVICIOS**.

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
COMERCIO	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y 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	
2.2.16	Ópticas	Permitido	



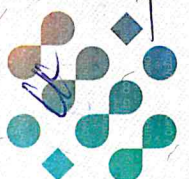


EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000023-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03235/2024

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
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
2.3. TIENDAS, CENTRO Y PLAZAS COMERCIALES		
2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Condicionado
2.3.2	Mercado Popular	Condicionado
2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
2.5. VENTA DE MATERIALES		
2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado
2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Condicionado
2.5.3	Vidrierías	Condicionado
2.5.4	Para la construcción y decoración	Condicionado
2.6. VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Condicionado
2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Condicionado
2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado
3.1. SERVICIOS PERSONALES		
3.1.1	Agencia 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 Planchadurías	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
3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Condicionado
3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido

COMERCIO

SERVICIO



	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD	
SERVICIO	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Condicionado
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	Condicionado
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Condicionado
	3.3.4	Lavado de autos	Permitido
	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
	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Condicionado
	3.4.3	Depósitos	Condicionado
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Palerías	Condicionado
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Condicionado
	3.5. ENTRETENIMIENTO		
	3.5.7	Video clubes	Permitido
	3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
	3.6.1	Gimnasio, Danza, aeróbico 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
	3.6.9	Videojuegos	Condicionado
	3.7. RECREACIÓN SOCIAL		
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Condicionado
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
	3.8. ALOJAMIENTO		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
	3.8.2	Hostales y Posadas	Condicionado
	3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido	
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamos, Seguros	Permitido	
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	Condicionado	

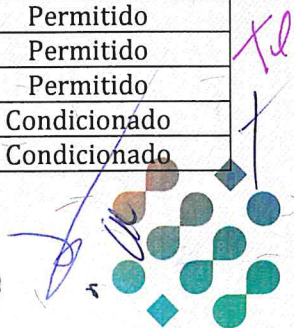




EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000023-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03235/2024

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido
3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
3.10.3	Oficinas	Permitido
3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.3	Centro de rehabilitación social	Condicionado
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
3.14.7	Estudio de grabación	Condicionado
3.15. SALUD		
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
3.16. ASISTENCIA SOCIAL		
3.16.1	Asilo de ancianos	Permitido
3.16.2	Centro 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
3.17. ASISTENCIA ANIMAL		
3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido
3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Condicionado
3.17.4	Salones de corte y estética	Condicionado
3.18. EDUCACIÓN		
3.18.1	Jardín de niños	Permitido
3.18.2	Primarias	Permitido
3.18.3	Secundarias	Permitido
3.18.4	Preparatorias	Condicionado
3.18.5	Normales	Condicionado

SERVICIO



GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
SERVICIO	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Condicionado
	3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
	3.18.9	Centro 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 Meteorológicos y/o Astronómicos	Sujeto a dictamen
	3.19. CULTURA		
	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
	3.20. ALMACENAMIENTO		
	3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
	3.20.5	De productos inocuos	Condicionado

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el punto IV 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:



Gobierno de Monterrey
2021 2024

12/22

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000023-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03235/2024

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

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

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y 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 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.

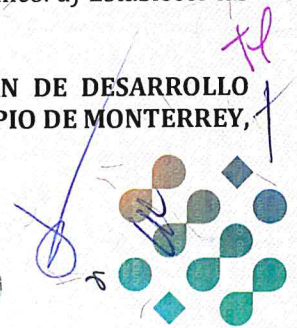
Para Usos condicionados sobre corredores **Urbanos de Bajo Impacto (CBI)**, Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), **aplicaran las fracciones II, III y IV** 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 dando frente a una vialidad indicada como **CBI- CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto, son aplicables los Requerimientos **II, III Y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

2. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, **Poniente**, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 70) 26-087-011, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO
(frente a la Avenida Gobernadores)**

Superficie a Dictaminar:	468.00 m2
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50
ÁREA LIBRE	0.20
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10
Nº de Niveles (Máximo)	8-Ocho NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros

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

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

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey 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..."



Gobierno de
Monterrey
2021 - 2024

14/22

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000023-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03235/2024

ARTICULO 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:

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

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

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

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

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

3. ANÁLISIS DE 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 área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	1 cajón por cada 25 m2
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	1 cajón por cada 25 m2
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	



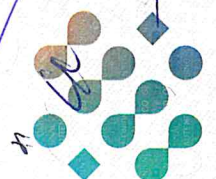
GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
2.2.1 Accesorios y Regalos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 25 m2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.4 Artículos deportivos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 25 m2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.7 Dulcerías	1 cajón por cada 25 m2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 25 m2
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 cajón por cada 25 m2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 25 m2
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 25 m2
2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 25 m2
2.2.14 Mercerías.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.16 Ópticas.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 25 m2
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 40 m2
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	1 cajón por cada 20 m2
2.3.2 Mercado popular	1 cajón por cada 40 m2
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	1 cajón por cada 15 m2
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 25 m2
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	1 cajón por cada 25 m2
2.5.3 Vidrierías	1 cajón por cada 30 m2
2.5.4 Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 25 m2
2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m2
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m2
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 25 m2
3.1 SERVICIOS PERSONALES	





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000023-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03235/2024

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 40 m2
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 40 m2
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 40 m2
3.3.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 40 m2
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 40 m2
3.1.6 Cybercafés	1 cajón por cada 40 m2
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones .	1 cajón por cada 20 m2
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 40 m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 40 m2
3/2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 50 m2
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 20 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40 m2
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	1 cajón por cada 40 m2
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	1 cajón por cada 40 m2
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 40 m2
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 40 m2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	1 cajón por cada 40 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 50 m2
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 50 m2
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 40 m2
3.3.11 Vulcanizadoras	1 cajón por cada 50 m2
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25 m2
3.4.3 Depósitos	1 cajón por cada 25 m2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y paleterías	1 cajón por cada 25 m2
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10 m2
3.4.7 Taquerías	1 cajón por cada 10 m2
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 15 m2
3.6 DEPORTES Y ESPARCAMIENTO	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 15 m2
3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1 cajón por cada 1,000 m2
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje, pista para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 10 m2
3.6.4 Canchas deportivas	Sujeto a dictamen



GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.6.5 Estadios, Arenas	1 cajón por cada 4 asientos
3.6.9 Videojuegos	1 cajón por cada 15 m2
3.7. RECREACIÓN SOCIAL	
3.7.2 Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 10 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	1 cajón por cada 10 m2
3.8 ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casas de asistencia y casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 cuarto
3.8.2 Hostales y Posadas	1 cajón por cada 3 Habitaciones
3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 10 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	1 cajón por cada 10 m2
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	1 cajón por cada 30 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 30 m2
3.10 ADMINISTRACIÓN PUBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 30 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30 m2
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 30 m2
3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 30 m2
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.3 Centros de rehabilitación social	1 cajón por cada 100 m2
3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.3 Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 20 m2
3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	1 cajón por cada 40 m2
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	No aplica
3.14.7 Estudios de Grabación	1 cajón por cada 30 m2
3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	1 cajón por cada 1 consultorio
3.15.2 Unidades medicas	1 cajón por cada 4 camas
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1 cajón por cada 0.5 de consultorio
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	1 cajón por cada 40 m2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia)	1 cajón por cada 50 m2
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 100 m2





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000023-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03235/2024

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 40 m2
3.16.3 Guarderías	1 cajón por cada 100 m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 150 m2
3.16.5 Casas cuna	1 cajón por cada 100 m2
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 40 m2
3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas	1 cajón por cada 40 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 40 m2
3.18 EDUCACIÓN	
3.18.1 Jardín de niños	1 cajón por cada 1 Aula
3.18.2 Primarias	1 cajón por cada 150 m2
3.18.3 Secundarias	1 cajón por cada 150 m2
3.18.4 Preparatorias	1 cajón por cada 50 m2
3.18.5 Normales	1 cajón por cada 50 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 50 m2
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 30 m2
3.18.9 Centros de actualización profesional	1 cajón por cada 0.25 Aula
3.18.10 Centros de educación a distancia.	1 cajón por cada 30 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 2 aulas
3.18.13 Observatorios, Meteorológicos y/o astronómicos	1 cajón por cada 60 m2
3.19 CULTURA	
3.19.1 Acuarios	1 cajón por cada 40 m2
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 60 m2
3.19.5 Zoológicos	1 cajón por cada 200 m2
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 200 m2
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m2
3.20.5 de productos inocuos	1 cajón por cada 200 m2

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

Conforme al **Artículo 28** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.



Conforme al **Artículo 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.

Deberá cumplir con lo indicado en los **Art. 61, 62 y 63.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Conforme al **Artículo 47.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos, señalados en el Plan.

3. 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.

4. DICTÁMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

- Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que pretenda emitido por Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.
- Cualquier dictamen externo quedará en consideración al proyecto de construcción que se presente en esta Secretaría par a su respectiva autorización.

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II 311 fracciones I y II, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 19, 164 y 156 BIS I 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



Gobierno de
Monterrey
2021 - 2024

20/22



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000023-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03235/2024

Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO Y SERVICIOS**, en el inmueble ubicado en la en la Avenida Gobernadores Número 300, en la Colonia Burócratas del Estado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **70) 26-087-011**, y con número de expediente administrativo **L-FLDA-000023-24-02**, el cual tiene una superficie total de 468.00 metros cuadrados.

SEGUNDO. La presente no autoriza la licencia de uso de suelo o construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracción I, y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

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

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

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

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



SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO Y SERVICIOS**; 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 la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN
2021 - 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible
ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/NLMM/MACS/IBS/FAGR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Sergio Eduardo De la Fuente Valenzuela en su carácter de apoderado siendo las 15 horas del día 16 del mes de Agosto del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Treviño Aguilar

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 21412a.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Sergio Eduardo De la Fuente Valenzuela

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN INE