



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000192-22
OFICIO NÚMERO: SDU/02118/2026

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. ADRIANA AZCUNAGA AYALA, AGUSTÍN AZCUNAGA AYALA, LAURA AZCUNAGA AYALA, FRANCISCO JAVIER AZCUNAGA GUERRA, JOSÉ LUIS AZCÚNAGA GUERRA, MARÍA AURORA AZCUNAGA GUERRA, GERARDO AZCUNAGA GUERRA, JOSÉ DIAZ GÓMEZ, GABRIELA AZCUNAGA RODARTE, MARÍA DEL ROSARIO CHAPA MORALES, MARÍA DEL CARMEN AZCUNAGA RODARTE, FERNANDO AZCUNAGA RODARTE, ALICIA MARÍA AZCUNAGA RODARTE, EDUARDO AZCUNAGA RODARTE, RODOLFO HERNANDEZ AZCÚNAGA, LEONARDO HERNANDEZ AZCUNAGA, EDUARDO HERNANDEZ AZCUNAGA.

DOMICILIO:

P R E S E N T E.-

En el expediente administrativo L-000192-22 se ha dictado por la Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, un acuerdo que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis. -----
- - - VISTO. - La solicitud presentada ante esta Secretaría el día 17-dieciséis días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, por la C. Lucía Catalina Guerra Guerra Representante Legal de los C.C. ADRIANA AZCUNAGA AYALA, AGUSTÍN AZCUNAGA AYALA, LAURA AZCUNAGA AYALA, FRANCISCO JAVIER AZCUNAGA GUERRA, JOSÉ LUIS AZCÚNAGA GUERRA, MARÍA AURORA AZCUNAGA GUERRA, GERARDO AZCUNAGA GUERRA, JOSÉ DIAZ GÓMEZ, GABRIELA AZCUNAGA RODARTE, MARÍA DEL ROSARIO CHAPA MORALES, MARÍA DEL CARMEN AZCUNAGA RODARTE, FERNANDO AZCUNAGA RODARTE, ALICIA MARÍA AZCUNAGA RODARTE, EDUARDO AZCUNAGA RODARTE, RODOLFO HERNANDEZ AZCÚNAGA, LEONARDO HERNANDEZ AZCUNAGA. EDUARDO HERNANDEZ AZCUNAGA. propietarios del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con la que pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 5,518.16 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-000192-22, 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 IV y 311 de la citada Ley, el artículo 156 Bis I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

1. Para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y 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 (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Servicios (Oficinas Administrativas) y Habitacional Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)**, en el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] con número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] la cual se encuentra firmada por la C. **Lucía Catalina Guerra Guerra** como Apoderada Legal Los C.C. **Adriana Azcunaga Ayala, Agustín Azcunaga Ayala, Laura Azcunaga Ayala, Francisco Javier Azcunaga Guerra, José Luis Azcúnaga Guerra, María Aurora Azcunaga Guerra, Gerardo Azcunaga Guerra, José Díaz Gómez, Gabriela Azcunaga Rodarte, María del Rosario Chapa Morales, María del Carmen Azcunaga Rodarte, Fernando Azcunaga Rodarte, Alicia María Azcunaga Rodarte, Eduardo Azcúnaga Rodarte, Rodolfo Hernandez Azcúnaga, Leonardo Hernandez Azcunaga, Eduardo Hernandez Azcunaga** como propietarios.

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. Copia del acuerdo de factibilidad.

- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 24- veinticuatro días del mes de junio del año 1968-mil novecientos sesenta y ocho, pasada ante la fe, ante el Licenciado José D. García Yzaguirre JR., Notario Público en ejercicio en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, Titular de la Notaría Pública número 17- diecisiete, con ejercicio en la Ciudad, la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA**, en donde los C.C. **Agustín, José y Francisco Azcúnaga González** adquieren cada uno un 25% veinticinco por ciento de los derechos de propiedad y las C.C. **María Aurora, Margarita y María Teresa Azcúnaga González** las tres adquieren el último 25%-veinticinco por ciento, como compradores de los predios marcados con [REDACTED] 1 [REDACTED] con una superficie de **1,080** metros cuadrados; la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, 1ª. Cabecera Distrital en Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 17- diecisiete días del mes de junio del año 1968 -mil novecientos sesenta y ocho, pasada ante la fe ante el Licenciado José D. García Yzaguirre JR., Notario Público con ejercicio en el Municipio, Titular de la Notaría Número 17-diecisiete, la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA**, respecto a un inmueble ubicado frente a la [REDACTED] 1 [REDACTED] con una superficie del inmueble **1,318.30** metros cuadrados, a favor de los C.C. **Agustín, José y Francisco Azcúnaga González** adquieren cada uno un 25% veinticinco por ciento de los derechos de propiedad y las C.C. **María Aurora, Margarita y María Teresa Azcúnaga González** las tres adquieren el último 25%-veinticinco por ciento; la cual se encuentra registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, 1ª Cabecera Distrital, Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 15- quince días del mes de junio del año 1968 mil novecientos sesenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre JR., Notario Público con ejercicio en el Municipio, Titular de la Notaría Número 17-diecisiete, la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA**, respecto a un inmueble ubicado [REDACTED] 1 [REDACTED] con una superficie del inmueble **1,360.99** metros cuadrados, a favor de los C.C. **Agustín, José y Francisco Azcúnaga González** adquieren cada uno un 25% veinticinco por ciento de los derechos de propiedad y las C.C. **María Aurora, Margarita y María**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000192-22
OFICIO NÚMERO: SDU/02118/2026

Teresa Azcúnaga González las tres adquieren el último 25%-veinticinco por ciento; la cual se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. 1ª Cabecera Distrital, Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED]

3

- Presenta copia simple de [REDACTED] de fecha 7- siete días del mes de mayo del año 1969 -mil novecientos sesenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Angel López Siller, Notario Público (Notaría Publica número 3-tres), con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA - VENTA**, respecto a las fincas marcadas [REDACTED] con una superficie del inmueble 1,080 metros cuadrados, a favor de los C.C. Agustín, José y Francisco Azcúnaga González adquieren cada uno un 25% veinticinco por ciento de los derechos de propiedad y las C.C. María Aurora, Margarita y María Teresa Azcúnaga González las tres adquieren el último 25%-veinticinco por ciento; la cual se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, primera Cabecera Distrital, Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED]

- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 10- diez días del mes de octubre del año 1990- mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Silvestre G. Guzmán Morales, Titular de la Notaría Publica número 10 -diez, con ejercicio en este Municipio, el cual contiene un **CONTRATO DE DONACIÓN A TÍTULO GRATUITO DE INMUEBLE**, donde los C.C. José Azcunaga González y María del Socorro Álvarez Rodarte de Azcunaga donan el 80% del 25% de los siguientes inmuebles: [REDACTED]

[REDACTED] a favor de los C.C. Martha Azcunaga Rodarte de Hernández, María del Carmen Azcunaga Rodarte de García, José Azcunaga Rodarte, Marcela Azcunaga Rodarte, Fernando Azcunaga Rodarte, Alicia María Azcunaga Rodarte de Preciado, Eduardo Azcunaga Rodarte, y Gabriela Azcunaga Rodarte de Martínez, reservándose el 20% del 25% de los citados inmuebles. Así mismo contiene el **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual los C.C. José Azcunaga González y María del Socorro Álvarez Rodarte de Azcunaga; Martha Azcunaga Rodarte de Hernández, María del Carmen Azcunaga Rodarte de García, José Azcunaga Rodarte, Marcela Azcunaga Rodarte, Fernando Azcunaga Rodarte, Alicia María Azcunaga Rodarte de Preciado, Eduardo Azcunaga Rodarte, y Gabriela Azcunaga Rodarte de Martínez; venden, ceden y traspasan sin reserva ni limitación alguna, el 100% del 25 % de los inmuebles antes citados, a favor del C. Agustín Azcunaga González quien adquiere un 33.33 % del 25 %; del C. Francisco Azcunaga González quien adquiere un 33.33 % del 25 % de los inmuebles y de las C.C. María Aurora Azcunaga González, Margarita Azcunaga González y María Teresa Azcunaga González, quienes adquieren el restante 33.34 % del 25 %. Misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Primer Distrito en Monterrey Nuevo León. bajo el [REDACTED]

- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 18- dieciocho días del mes de diciembre del año de 1996- mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe ante el Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Publica número 27 -veintisiete de éste Municipio, la cual contiene **LAS OPERACIONES DE INVENTARIO Y AVALÚO, LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, ASÍ COMO LA ADJUDICACIÓN DE DIVERSOS INMUEBLES**, entre ellos, el que nos ocupa; en favor de los C.C. María Aurora Azcunaga González, Agustín Francisco Azcunaga González, Margarita María Azcunaga González, José Azcunaga González y Francisco Azcunaga González, los cuales adquieren un 2.222% cada uno de los derechos de copropiedad, en su carácter de Únicos y Universales Herederos de la Sucesión Testamentaria a Bienes de la C. María Teresa Azcunaga González; la cual se encuentra inscrita ante el [REDACTED]

Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito en Monterrey, Nuevo León, bajo el

3

- Presenta copia simple de [REDACTED] de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, Titular de la Notaría Pública número 27- veintisiete, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, la cual contiene la copia de la [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 25-veinticinco días del mes de agosto de 1997- mil novecientos noventa y siete, la cual contiene **LAS OPERACIONES DE INVENTARIO Y AVALÚO, LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, ASÍ COMO LA ADJUDICACIÓN DE DIVERSOS INMUEBLES**, entre ellos, el que nos ocupa; a favor de la señora **Adriana Ayala Rozas viuda de Azcunaga** la cual adquiere el 35.556% de los derechos de copropiedad de los inmuebles, en su carácter de Única y Universal Heredera de la Sucesión Testamentaria a Bienes del C. Agustín Francisco Azcunaga González. La cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en Monterrey, Nuevo León bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] en fecha 11-once días del mes de noviembre del año 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, Titular de la Notaría Pública número 27 veintisiete, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, la cual contiene la copia de la [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 11-once días del mes de septiembre del año de 1997-mil novecientos noventa y siete, la cual contiene un **CONTRATO DE DONACIÓN PURA Y SIMPLE DE LA NUDA PROPIEDAD** sobre diversos inmuebles y acciones, entre ellos el inmueble que nos ocupa, con **Reserva de Usufructo Vitalicio**; a través del cual la C. **Adriana Ayala Rozas viuda de Azcunaga**, dona a favor de los C.C. **Agustín Azcunaga Ayala, Jorge Azcunaga Ayala, Adriana Azcunaga Ayala de Vega y Laura Azcunaga Ayala de Alanís** el 8.889% a cada uno de los derechos de copropiedad, reservándose el Usufructo Vitalicio. La cual se encuentra Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] de fecha 02-dos días del mes de abril del año 2019-dos mil diecinueve, ante el Suscrito, Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León. Estados Unidos Mexicanos, la cual contiene la certificación de la [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 0-seis días del mes de enero de 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, Titular de la Notaría Pública número 27-veintisiete, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, la cual contiene **CONTRATO DE DONACIÓN PURA Y SIMPLE DE LA NUDA PROPIEDAD** sobre diversos inmuebles y acciones; a través del cual el C. **José Azcunaga González**, con la comparecencia de su esposa la C. **María del Socorro Rodarte Álvarez de Azcunaga**, dona a favor de la C. **Gabriela Azcunaga Rodarte de Martínez** el 2.222 % de los derechos de copropiedad, proindiviso de diversos inmuebles y acciones, entre ellos el inmueble que nos ocupa. El cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 17-dieciséis días del mes de febrero del año 2012-dos mil doce; pasada ante la fe ante el Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, Titular de la Notaría Pública Número 27-veintisiete, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, Primer Distrito Notarial del Estado; la cual contiene **LAS OPERACIONES DE INVENTARIO Y AVALÚO LA ADJUDICACIÓN DE DIVERSOS INMUEBLES**, entre ellos, el que nos ocupa; a favor de la señora **Margarita María Azcunaga González**, en su carácter de Única y Universal Heredera de la Sucesión



Testamentaria a Bienes de la C. **María Aurora Azcunaga González**. La cual fue tomada de las originales que obran en el

3

- Presenta copia simple de 3 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 10- diez días del mes de diciembre de 2018 -dos mil dieciocho; pasada ante la fe ante el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, la cual contiene **LAS OPERACIONES DE INVENTARIO Y AVALÚO LA ADJUDICACIÓN DE DIVERSOS INMUEBLES**, entre ellos, el que nos ocupa; a favor de la C. **María Aurora Guerra Marroquín**, en su carácter de Única y Universal Heredera de la Sucesión Testamentaria a Bienes del C. **Francisco Azcunaga González**. La cual se encuentra registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el 3
- Presenta copia simple de 3 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 10-diez días del mes de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho; pasada la fe ante el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 122- ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, la cual contiene **UN CONTRATO DE DONACIÓN PURA Y SIMPLE** en donde la C. **María Aurora Guerra Marroquín** dona su 35.556% del predio que nos ocupa dona los siguientes porcentajes a sus hijos los C.C. **Francisco Azcúnaga Guerra** un 7.467%, **José Luis Azcúnaga Guerra** un 5.689%, **Gerardo Azcúnaga Guerra** un 7.467%, **María Aurora Azcúnaga Guerra** un 7.467% y **María Guadalupe Azcúnaga Guerra** un 7.467% y la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el 3
- Presenta copia simple de 3 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 16-dieciséis días del mes de abril del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe ante el Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, Titular de la Notaría Pública número 27-veintisiete, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, Primer Distrito Notarial del Estado; mediante la cual la C. **Margarita María Azcunaga González**, otorga a favor del C. **Jorge Azcunaga Ayala** el **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, poder general para Pleitos y Cobranzas y Especial para Denuncias y Querellas, Poder General para Actos de Administración Laboral, Poder General Cambiario, Facultad de Delegación o Sustitución respecto a los poderes anteriores.
- Presenta copia simple de 3 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 16-dieciséis días del mes de diciembre del año 2022- dos mil veintidós, ante la Fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, la cual contiene **LAS OPERACIONES DE INVENTARIO Y AVALÚO LA ADJUDICACIÓN DE DIVERSOS INMUEBLES**, entre ellos, el que nos ocupa; a favor de los C.C. **Adriana Azcúnaga Ayala** (2.2222%), **Agustín Azcúnaga Ayala** (2.2222%), **Jorge Azcúnaga Ayala** (2.2222%), **Laura Azcúnaga Ayala** (2.2222%), **María del Carmen Azcúnaga Rodarte** (1.2698%), **María del Rosario Chapa Morales** (1.2698%), **Fernando Azcúnaga Rodarte** (1.2698%), **Alicia María Azcúnaga Rodarte** (1.2698%), **Eduardo Azcúnaga Rodarte** (1.298%), **Gabriela Azcúnaga Rodarte** (1.2698%), **Rodolfo Hernández Azcúnaga** (0.4232%), **Leonardo Hernández Azcúnaga** (0.4232%), **Eduardo Hernández Azcúnaga** (0.4232%), **María Aurora Guerra Marroquín** (1.4815%), **Francisco Javier Azcúnaga Guerra** (1.4815%), **José Luis Azcúnaga Guerra** (1.4815%), **María Aurora Azcúnaga Guerra** (1.4815%), **Gerardo Azcúnaga Guerra** (1.4815%) y **José Díaz Cruz** (1.4815%); como los **HEREDEROS** en la Sucesión Testamentaria a Bienes de la C. **Margarita María Azcúnaga González** (26.66%) del predio que nos ocupa,

ubicado en la [REDACTED] 1 con número de expediente catastral [REDACTED] 2 la cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León registrado bajo el [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 16-dieciseis días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, la cual contiene **LAS OPERACIONES DE INVENTARIO Y AVALÚO LA ADJUDICACIÓN DE DIVERSOS INMUEBLES**, entre ellos, el que nos ocupa; a favor del C. **José Díaz Gómez** en su carácter de **Único y Universal Heredero** y el C. **José Luis Azcúnaga Guerra** como Albacea en la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA DE BIENES** de la C. **María Guadalupe Azcúnaga Guerra**, la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Real [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 16-dieciseis días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad; la cual contiene un **CONTRATO DE DONACIÓN PURA Y SIMPLE** que celebran la C. **María Aurora Guerra Marroquín** como la donante del **1.4815 %** del predio que nos ocupa, a sus hijos los C.C. **Francisco Javier Azcúnaga Guerra** (0.296%), **Gerardo Azcúnaga Guerra** (0.296%), **José Luis Azcúnaga Guerra** (0.296%), **María Aurora Azcúnaga Guerra** (0.296%) y **José Díaz Gómez** (0.296%) como la parte donataria referente al predio ubicado en la [REDACTED] 1 con número de expediente catastral [REDACTED] 2 la cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrada bajo el [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE**, en donde el C. **Jorge Azcúnaga Ayala** vende la totalidad de sus derechos el **11.1111%** de propiedad de los bienes inmuebles, en favor de quienes adquieren este porcentaje, los C.C. **Francisco Javier Azcúnaga Guerra** el **1.48148%**, **José Luis Azcúnaga Guerra** el **5.18518%**, **María Aurora Azcúnaga Guerra** el **1.48148%**, **Gerardo Azcúnaga Guerra** el **1.48148%** y **José Díaz Gómez** el **1.48148%**, dando el total del **11.1111%**; la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3

De acuerdo a los documentos antes descritos, la participación como copropietarios y solicitantes de los trámites descritos para el inmueble que nos ocupa, con número de expediente catastral [REDACTED] 2 queda de la siguiente manera:

PROPIETARIOS

Adriana Azcunaga Ayala

Agustín Azcunaga Ayala
Laura Azcunaga Ayala
Francisco Javier Azcunaga Guerra
José Luis Azcúnaga Guerra
Maria Aurora Azcunaga Guerra
Gerardo Azcunaga Guerra
José Diaz Gómez
Gabriela Azcunaga Rodarte
María del Rosario Chapa Morales
María del Carmen Azcunaga Rodarte
Fernando Azcunaga Rodarte
Alicia María Azcunaga Rodarte
Eduardo Azcunaga Rodarte
Rodolfo Hernandez Azcúnaga
Leonardo Hernandez Azcunaga
Eduardo Hernandez Azcunaga

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse 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 copia certificada de la **1** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 07-siete días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, en donde los C.C. **Adriana Azcunaga Ayala, Agustín Azcunaga Ayala, Laura Azcunaga Ayala, Francisco Javier Azcunaga Guerra, José Luis Azcúnaga Guerra, María Aurora Azcunaga Guerra, Gerardo Azcunaga Guerra, José Diaz Gómez, Gabriela Azcunaga Rodarte, María del Rosario Chapa Morales, María del Carmen Azcunaga Rodarte, Fernando Azcunaga Rodarte, Alicia María Azcunaga Rodarte, Eduardo Azcunaga Rodarte, Rodolfo Hernandez Azcúnaga, Leonardo Hernandez Azcunaga, Eduardo Hernandez Azcunaga** como propietarios Otorgan UN PODER ESPECIAL a favor de los C.C. **José Luis Azcúnaga Guerra, Andrés Azcúnaga Rodríguez, José Alberto Azcúnaga Rodríguez, Lucía Catalina Guerra Guerra y Sergio Alberto Torres Hernández**, única y exclusivamente sobre los derechos que les corresponden respecto de los 4-cuatro lotes de terreno que forman una sola unidad ubicados en la **1** con número de expediente catastral **2** La cual quedó inscrita en el Registro Nacional de Avisos de Poderes con clave de Registro

[REDACTED] ³ y fue certificada mediante [REDACTED] ¹ de fecha 21-vientiun días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco.

- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Adriana Azcúnaga Ayala** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Agustín Azcúnaga Ayala** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Laura Azcúnaga Ayala** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Francisco Javier Azcúnaga Guerra** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **José Luis Azcúnaga Guerra** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **María Aurora Azcúnaga Guerra** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).
- Presenta copia de Pasaporte Mexicano vigente expedido por los Estados Unidos Mexicanos a nombre del C. **Gerardo Azcúnaga Guerra** con número de identificación [REDACTED] ⁵ (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **José Díaz Gómez** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Gabriela Azcúnaga Rodarte** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **María del Rosario Chapa Morales** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **María del Carmen Azcúnaga Rodarte** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Fernando Azcúnaga Rodarte** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Alicia María Azcúnaga Rodarte** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Eduardo Azcúnaga Rodarte** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Rodolfo Hernández Azcúnaga** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Leonardo Hernández Azcúnaga** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).

- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Eduardo Hernández Azcúñaga** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Lucía Catalina Guerra Guerra** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario).

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 [REDACTED] ¹ con número de expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, por la cantidad de \$538.82 (quinientos treinta y ocho pesos 82/100 m.n.) con número de recibo Folio 3170000028385 de fecha 17-dieciséis días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, donde se asignó el expediente **L-000192-22** al expediente catastral [REDACTED] ²

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 de localización (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (Oficinas Administrativas), con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).
- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

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 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.

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 el artículo 156 BIS I, fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de pago del impuesto predial con folio número de pago **302A-1516**, de fecha 04-cuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Inmuesto Predial del primero al sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco. para el predio ubicado en la **1** con número de expediente catastral **2**

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

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

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey también establece requisitos para la factibilidad y Lineamientos de los Usos de Suelo, siendo los señalados en el artículo 164 del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial;

III. Croquis de ubicación del predio; y,

IV. El pago de derechos municipales respectivo

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos **1**), y requerida a su vez en las fracciones I incisos a), d) y f) y II incisos e) y d) 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 Instructivo de fecha 11-once días del mes de junio del año 2004-dos mil cuatro, dentro del expediente administrativo número **L-218/2004**-dos mil cuatro, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, autorizó el **Cambio de Uso de Edificación de un área de Locales Comerciales a Instituto Técnico Culinario de Educación Medio Superior y Superior, así como la Licencia Municipal de Construcción (Regularización)**, respecto del inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie total de 5,517.79 metros cuadrados, con una construcción total de 5.186.00 metros cuadrados. del inmueble ubicado en la **1**
 - Presenta copia simple de Plano con número de Registro 1206, fecha 03-tres días del mes de junio del año de 1969- mil novecientos sesenta y nueve, mediante el cual la entonces Dirección de Obras Públicas del Municipio de Monterrey Nuevo León. aprobó la Construcción de Locales Comerciales, respecto del inmueble ubicado en la **1**
 - Presenta copia simple de Plano con número de Registro 403, fecha 05-cinco días del mes de marzo de 1970-mil novecientos setenta, mediante el cual la entonces Dirección de Obras Públicas del Municipio de Monterrey Nuevo León, aprobó la Construcción de una cubierta para Estacionamiento en un Local Comercial, respecto del inmueble ubicado en la **1**
- 3. Otros documentos.**
- Allega copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo **TV-000201-22** de fecha 09-nueve días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, en el cual se señala si se prevé modificación al tramo de la vía que colinda con el predio, es decir: para la **1** deberá respetar el Límite de propiedad de acuerdo a Escrituras, para



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000192-22
OFICIO NÚMERO: SDU/02118/2026

la [REDACTED] deberá de respetar el límite de propiedad de acuerdo a Escrituras y para la unión de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

- Presenta 8-ocho fotografías exteriores y 8-ocho fotografías interiores del predio impresas a color.
- Presenta copia simple de comprobante de domicilio expedido por Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. con domicilio para oír y recibir notificaciones en la [REDACTED] del periodo de consumo de fecha 13-trece días del mes de julio a los 11-once días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, vigente en su ingreso.
- Allega escrito libre de fecha del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en donde, la **C. Lucia Catalina Guerra Guerra** en su carácter de **apoderada** solicita que para el predio ubicado en la [REDACTED] se apliquen los lineamientos D.O.T. -Desarrollo Orientado al Transporte.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; 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, 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 1, inciso b), 12 fracción I, 14 fracción I punto 1.1, 15 fracción I, 39, 45 BIS, 139, 156, 162, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del 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.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con número de expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, 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 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la [REDACTED] en donde la zona es clasificada como **CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR** (2 o más viviendas por lote); **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS**; **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, DE PROFESIONISTAS** se consideran como **PERMITIDOS**.

COMPATIBILIDAD DE USOS EN CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (Frente a la [REDACTED])

CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO		
	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1 Vivienda	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido

11/21

	1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	Condicionado
COMERCIO	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales	
	2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	Permitido
SERVICIOS	3.9 Administración Privada	
	3.9.4 Oficinas administrativas y de Profesionistas	Permitido

COMPATIBILIDAD DE USOS EN HC-HABITACIONAL CON COMERCIO
(Frente a la [REDACTED])

HC-HABITACIONAL CON COMERCIO		
	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1 Vivienda	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
	1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	Condicionado
COMERCIO	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales	
	2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	Condicionado
SERVICIOS	3.9 Administración Privada	
	3.9.4 Oficinas administrativas y de Profesionistas	Condicionado

Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías), **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros), **2.3.4 Tiendas de conveniencia, 3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura, **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar , Comida rápida, Antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas), **3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.**

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000192-22
OFICIO NÚMERO: SDU/02118/2026

urbano. **II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.** a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico..."

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

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

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

- I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.
- II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;
- III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.
- IV. Seguridad:** Que el uso de suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

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

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

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el **Artículo 36** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo

solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS:

a) EN CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (Frente a la **1**)

M2 - SUPERFICIE A DICTAMINAR 5,518.16	CMI- CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA
C.O.S. - Coeficiente de Ocupación del Suelo	0.75
C.U.S. - Coeficiente de Utilización del Suelo	3.5
Área Libre	0.25
C.A.V. - Coeficiente de Área Verde	0.15
Niveles Máximos de Altura	HASTA 10-DIEZ NIVELES
Altura Máxima por Nivel	HASTA 4.00- CUATRO METROS
Densidad Bruta	120 Viviendas por Hectárea
Densidad Neta	*160 viviendas por Hectárea

b) EN HC-HABITACIONAL CON COMERCIO (Frente a la **1**)
USO DE SUELO MULTIFAMILIAR EN ZONA HABITACIONAL CON COMERCIO

M2 - SUPERFICIE A DICTAMINAR 5,518.16	HC- HABITACIONAL CON COMERCIO
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA
C.O.S. - Coeficiente de Ocupación del Suelo	0.75
C.U.S. - Coeficiente de Utilización del Suelo	2.5
Área Libre	0.25
C.A.V. - Coeficiente de Área Verde	0.13
Niveles Máximos de Altura	HASTA 6-SEIS NIVELES
Altura Máxima por Nivel	HASTA 4.00- CUATRO METROS
Densidad Bruta	D9 (Densidad media) - 95 Viviendas por Hectárea
Densidad Neta	**126.66 Viviendas por Hectárea

c) USO COMERCIO Y SERVICIOS EN ZONA HC-HABITACIONAL CON COMERCIO
O EN COMBINACIÓN CON MULTIFAMILIAR

M2 - SUPERFICIE A DICTAMINAR 5,518.16	HC- HABITACIONAL CON COMERCIO
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA
C.O.S. - Coeficiente de Ocupación del Suelo	0.80



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000192-22
OFICIO NÚMERO: SDU/02118/2026

C.U.S. - Coeficiente de Utilización del Suelo	LIBRE
Área Libre	0.20
C.A.V. - Coeficiente de Área Verde	0.10
Niveles Máximos de Altura	(+) 12 NIVELES
Altura Máxima por Nivel	HASTA 4.00+ CUATRO METROS
Densidad Bruta	D9 (Densidad media) - 95 Viviendas por Hectárea
Densidad Neta	**126.66 Viviendas por Hectárea

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como:

“... XIX Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción 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 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...”.

* Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa, **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (Frente a la [REDACTED])**, corresponde una densidad bruta de 120 viv/ha., sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el **Artículo 140** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice “ En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada se hará referencia a la densidad bruta y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco” resultando entonces de la siguiente manera: Densidad bruta 120 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la **densidad neta de 160 viviendas por hectárea**.

** Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa, **HC-HABITACIONAL CON COMERCIO (Frente a la [REDACTED])**, corresponde a una zona D9 – Densidad Media con una densidad bruta de 95 viv/ha., sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el **Artículo 140** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice “ En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada se hará referencia a la densidad bruta y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco” resultando entonces de la siguiente manera: Densidad bruta 95 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la **densidad neta de 126.66 viviendas por hectárea**.

Artículo 39.-Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que la altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría.

Artículo 45.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece que, en los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un **área de influencia de 50-cincuenta metros**. Cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

Artículo 45 BIS.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece que los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan.

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

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

Artículo 106.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece que los estudios requeridos para la Zona Especial de Desarrollo podrán ser solicitados para otras áreas de la ciudad que presenten algún tipo de vulnerabilidad, según lo señalen el Atlas de Riesgo del Estado o Municipal, el Plan y/o Programa de desarrollo Urbano que de éste se deriven, y los demás estudios, planes y programas sobre riesgos y vulnerabilidad.

Artículo 177.- De la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la autoridad municipal competente, en la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, en los fraccionamientos; El proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en los conjuntos urbanos; Y el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en las construcciones, solicitará al interesado un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto. En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.

Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia de uso de suelo, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil Municipal que corresponda, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.

Artículo 187.- De la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento, según sea el caso.

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



Artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal" y en la fracción XII, Párrafo 10 dice: "En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8%-ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. **El Área Libre Complementaria-ALC** podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC **no** contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas".

Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

- I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.
En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 – trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;
- II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;
- III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;
- IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y
- V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

Tomando en cuenta lo anterior, la solicitud materia del presente estudio de Factibilidad de uso de suelo y Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico no se encuentra contemplado dentro de los supuestos establecidos en el artículo antes transcrito, por lo que se dejan a salvo las facultades de esta Autoridad de que al momento en que se presente una nueva solicitud en donde se solicite un acción de crecimiento contenidos en el artículo 202 y solamente en caso de que se encuentre en los supuestos de los artículo 210 o 212 de la citada Ley, según sea el caso, se analizará si es exigible o no el requerimiento del cumplimiento de cesión municipal.

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

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

Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.
Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida.

CUARTO. ZONA DOT - DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE

Artículo 4. del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su fracción LXXXIV en la cual dice: *"Zona DOT Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación".*

Se anexa el **plano de Zonas Estratégicas E03A** del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se puede constatar que el predio identificado con el expediente catastral **2** no se encuentra ubicado en la Zona Estratégica Desarrollo Orientado al Transporte indicada en dicho plano.

QUINTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO **1**

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	1 CAJÓN POR CADA
HABITACIONAL	1.1 Vivienda	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2.3 - VIVIENDAS
	1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	1.2 - VIVIENDAS
COMERCIO	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales	
	2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	20 M2
SERVICIOS	3.9 Administración Privada	
	3.9.4 Oficinas administrativas y de Profesionistas	30 M2

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

Conforme al **Artículo 37.-** Del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey donde se menciona que el número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

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

El requerimiento mínimo de cajones de estacionamiento para los usos del suelo en donde se indica Sujeto a Dictamen en la Matriz de Compatibilidad, éste será determinado según dictamen emitido por la Secretaría, tomando en consideración



el estudio de impacto vial correspondiente, o en su caso las características e impactos que el uso pretendido generaría en la zona en donde se ubique el inmueble en cuestión.

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

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

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

También, se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey que a la letra dice: *"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."*

SEXTO. 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 el proyecto arquitectónico.

SÉPTIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

a) Protección Civil:

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

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1

[REDACTED] e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie total de **5,518.16** metros cuadrados.

19/21

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

TERCERO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior 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.

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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del **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. Esta Resolución NO autoriza la licencia de uso de suelo, la licencia de construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación del Proyecto Arquitectónico ó Licencia de Uso de Suelo, y 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.

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

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



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000192-22
OFICIO NÚMERO: SDU/02118/2026

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----

F.G.M.

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

LIC. RODRIGO HIRAM TORRES LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO
Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/ OCRA / JEGH / NGCG / DAQE

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Lucía Guerra Guerra en su carácter de apoderado siendo las 11:43 horas del día 29 del mes de Julio del año 2026

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

FIRMA

No. DE GAFETE

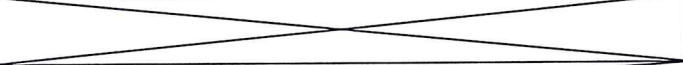
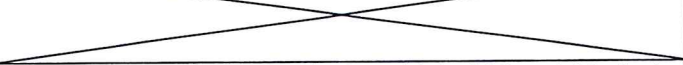
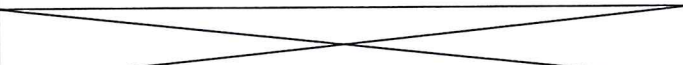
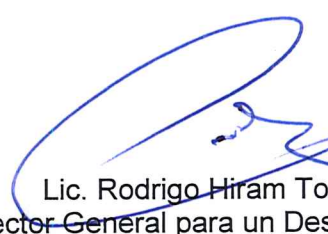
NOMBRE

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

Arg. Lucia C. Guerra Guerra
247614
4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000192-22
	Fecha de Clasificación	14 de Agosto de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Credencial de Elector, 5. Número de Pasaporte.	
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.	