



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000010-26-02

OFICIO No. SDU/02289/2026

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

INSTRUCTIVO

A LA C. REPRESENTANTE LEGAL DE LOS C. C.
MARIO ALBERTO CADENA ELGUEZABAL, MARÍA ESTHER GUERRA GODINA
(USUFRUCTUO VITALICIO) Y KARLA MARÍA CADENA GUERRA, CLAUDIA JANETH
CADENA GUERRA, JESSICA CADENA GUERRA Y ANA KAREN CADENA GUERRA
(NUDOS PROPIETARIOS) Y DE LA EMPRESA
DENOMINADA DESARROLLOS THMX, S.A.P.I. DE C. V. (ARRENDATARIA)
DOMICILIO: [REDACTED] 1

P R E S E N T E.

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 30-treinta días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis. -----
---- **VISTO**, la solicitud sobre el trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA (SERVICIOS) RESTAURANTE CON COMIDA PARA LLEVAR**, presentada ante esta Secretaría en fecha 19-diecinueve de enero de 2026-dos mil veintiséis, por la C. GEORGINA ITZEL QUINTERO DUEÑAS representante legal DE LOS C. C. MARIO ALBERTO CADENA ELGUEZABAL, MARÍA ESTHER GUERRA GODINA (USUFRUCTUO VITALICIO) Y KARLA MARÍA CADENA GUERRA, CLAUDIA JANETH CADENA GUERRA, JESSICA CADENA GUERRA Y ANA KAREN CADENA GUERRA (NUDOS PROPIETARIOS) y de la empresa denominada **DESARROLLOS THMX, S.A.P.I. DE C. V.** en su carácter de propietarios y arrendataria del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie total de **723.50 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud y las constancias anexadas dentro del expediente administrativo número **L-FLDA-000010-26-02**;

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 fracciones I y II y 311 fracciones I y II, de la citada Ley; Artículos 164 fracciones de I a XI y 156 BIS I fracciones I a la XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

1. PARA EL TRÁMITE DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO; DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN EL ARTÍCULO 311, FRACCIONES:

I y II. Inciso a) Solicitud correspondiente.

Presenta solicitud oficial para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA (SERVICIOS) RESTAURANTE CON COMIDA PARA LLEVAR** para el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

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

- Presenta copia simple de [REDACTED] en San Nicolás de los Garza, Municipio del Estado de Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública Número 77-setenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la cual comparecen de una parte, los señores **MARIO ALBERTO CADENA ELGUEZABAL** y **MARIA ESTHER GUERRA GODINA**, a quienes en adelante se les denominara "**LA PARTE DONANTE**" y de la otra parte las señoras **KARLA MARÍA CADENA GUERRA**, **CLAUDIA JANETH CADENA GUERRA**, **JESSICA CADENA GUERRA** y **ANA KAREN CADENA GUERRA**, a quienes en adelante se les denominará "**LA PARTE DONATARIA**" los cuales formalizan un **CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DE INMUEBLE CON RESERVA DE USUFRUCTO VITALICIO**, referente a los lotes de terreno marcados con los números 28-veintiocho y 29-veintinueve, los cuales forman un solo cuerpo, ubicado en [REDACTED] con superficie de **723.50** metros cuadrados y expediente catastral [REDACTED] inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple del **Contrato de Arrendamiento** de fecha 13-trece de octubre de 2025-dos mil veinticinco, que celebran por una parte la señora **MARÍA ESTHER GUERRA GODINA** indistintamente como la "**ARRENDADORA**" y el señor **MARIO ALBERTO CADENA ELGUEZABAL** como el "**ARRENDADOR**", y en conjunto con la Arrendadora, se denominan como los "**ARRENDADORES**" y las señoras **KARLA MARÍA CADENA GUERRA**, **CLAUDIA JANETH CADENA GUERRA**, **JESSICA CADENA GUERRA** y **ANA KAREN CADENA GUERRA**, las cuales manifiestan que su comparecencia se limita a reconocer y ratificar el contrato en su carácter de **COPROPIETARIAS NUDAS**, y por otra parte la sociedad denominada **DESARROLLOS THMX, S.A.P.I. DE C.V.**, representada en este acto por el señor **JUAN JOSÉ GUTIÉRREZ CHAPA**, a quien se le denomina como la "**ARRENDATARIA**" o el "**ARRENDATARIO**", referente al inmueble identificado con el expediente catastral [REDACTED] con superficie de **723.50** metros cuadrados, ubicado en [REDACTED] con una



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000010-26-02

OFICIO No. SDU/02289/2026

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

vigencia inicial de 5-cinco años forzosos para las partes a partir de la fecha de entrega según lo estipulado en la cláusula **SEGUNDA**, ratificado mediante [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del Licenciado Eduardo Manautou Roesch, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado.

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente, lo son en conjunto, la Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el Artículo 319 Fracción XI inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse en su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

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

- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 10-diez días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, se hace constar que la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en este acto y por medio de esta escritura constituye la sociedad denominada **DESARROLLOS THMX**, la cual irá siempre seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** o de las siglas **S.A.P.I. de C.V.**, en la cual, entre otros puntos, se designa a los señores **MAURICIO JAVIER BARRERA GARZA** y **JUAN JOSÉ GUTIÉRREZ CHAPA** como representantes legales de la sociedad con los siguientes Poderes y Facultades para ejercer conjunta o separadamente: **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL, PODER GENERAL CAMBIARIO, PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO Y FACULTADES PARA OTORGAR PODERES**. Registrada ante el Registro Público del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del Licenciado Eduardo Manautou Roesch, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, por la cual se ratifica al señor **JUAN JOSÉ GUTIÉRREZ CHAPA** como Apoderado de la Sociedad denominada **DESARROLLOS THMX, S.A.P.I. DE C.V.**, otorga un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, relativos a permisos de obra, construcción, licencias de uso de suelo, entre otros, a favor de las Licenciadas Nadia Madeleine Rodríguez Niño, **GEORGINA ITZEL QUINTERO DUEÑAS**, Marcela Alanís Briones, Melissa Rodríguez Mendoza y Licenciado Luis Carlos Garza Sánchez.

- Presenta copia simple de [REDACTED] ³ en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 17-dieciséis días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del Licenciado Eduardo Manautou Roesch, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la cual se ratifica que el señor **MARIO ALBERTO CADENA ELGUEZABAL** y la señora **MARÍA ESTHER GUERRA GODINA** en su carácter de Usufructuarios de forma vitalicia y las señoras **KARLA MARÍA CADENA GUERRA**, **CLAUDIA JANETH CADENA GUERRA**, **JESSICA CADENA GUERRA** y **ANA KAREN CADENA GUERRA** como **NUDAS PROPIETARIAS** del inmueble con expediente catastral [REDACTED] ² ubicado en la [REDACTED] ¹ otorgan un **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, LIMITADO EN CUANTO A SU OBJETO, PERO GENERAL EN CUANTO A LAS FACULTADES OTORGADAS, SIN FACULTADES DE DELEGACIÓN**, para que conjunta o separadamente lleven a cabo todas las gestiones necesarias para obtener todo tipo de trámites administrativos ante la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así como toda clase de autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, entre otras, a favor de las señoras Daniela Vázquez Sotelo, Emilia Karina Castillo López, **GEORGINA ITZEL QUINTERO DUEÑAS**, Nadia Madeleine Rodríguez Niño, Melissa Rodríguez Mendoza, y los señores Luis Carlos Garza Sánchez, José Rodolfo Huerta Salinas y Camilo Chapa Chávez.
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. MARIO ALBERTO CADENA ELGUEZABAL** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietario del Usufructo Vitalicio).
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. MARÍA ESTHER GUERRA GODINA** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietaria del Usufructo Vitalicio).
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. KARLA MARÍA CADENA GUERRA** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietaria de la Nuda Propiedad).
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. CLAUDIA JANETH CADENA GUERRA** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietaria de la Nuda Propiedad).
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. JESSICA CADENA GUERRA** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietaria de la Nuda Propiedad).
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. ANA KAREN CADENA GUERRA** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Propietaria de la Nuda Propiedad).
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. JUAN JOSÉ GUTIÉRREZ CHAPA** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Representante Legal de la sociedad denominada **DESARROLLOS THMX, S.A.P.I. DE C.V.**).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000010-26-02

OFICIO No. SDU/02289/2026

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

- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. GEORGINA ITZEL QUINTERO DUEÑAS** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Representante Legal de los Propietarios y de la sociedad denominada **DESARROLLOS THMX, S.A.P.I. DE C.V.**).

Con lo anterior se da cumplimiento 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 y de los Artículos 164 fracción VII y 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 identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta Pago de Derechos Municipales con número de Folio 329E-3629 de fecha 19-diecinueve de enero de 2026-dos mil veintiséis por concepto de ingreso correspondiente al trámite de información de Factibilidad y Lineamiento, para el predio con expediente catastral [REDACTED] ² en el cual se asigna el número de expediente **L-FLDA-000010-26-02**.

Con lo anterior se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracción I y II inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de los Artículos 164 fracciones IV y V y 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 del Predio**, (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA (SERVICIOS) RESTAURANTE CON COMIDA PARA LLEVAR**, con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).
- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

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

I. inciso f) Pago de derechos correspondientes.

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción II inciso d) del Artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se

da por cumplimiento. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 311 fracción I inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de los Artículos 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 Comprobante de **Pago del Impuesto Predial** con Folio **LINEA-415375** con fecha de pago 20-veinte de enero de 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1º-primero al 6º- sexto Bimestre del año 2026-dos mil veintiséis para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 311 fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de los Artículos 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 AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

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

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;
- III. Croquis de ubicación del predio; y,
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.
- V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000010-26-02

OFICIO No. SDU/02289/2026

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

- VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
- VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;
- VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1.** en las fracciones I y II incisos a), (d y e), (f y d), (d y e) b), c) y g) del Artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente Resolución.

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

- El Solicitante no presenta antecedente del inmueble ubicado en la [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta 08-ocho fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de **Comprobante de Domicilio** para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por CFE Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo de consumo del 24-veinticuatro de noviembre al 24-veinticuatro de diciembre de 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en la [REDACTED]

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

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

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

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

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

- El solicitante establece en la solicitud una dirección para recibir notificaciones.

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey, Nuevo León o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y 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,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000010-26-02

OFICIO No. SDU/02289/2026

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

con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1.** en las fracciones I y II incisos a), (d y e), b), c) y c) respectivamente del Artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente Resolución.

- VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencia de construcción expedida respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;**

Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite solicita la autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo y se resuelve en este expediente.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO. PUNTO NO. 1** fracción I inciso g) del Artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente Resolución.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 2.** fracción IX del Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de la presente resolución.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 2.** fracción X del Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Nuevo León, de la presente Resolución.

- 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 de documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

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

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

- El solicitante establece en la solicitud una dirección para recibir notificaciones.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia de **Cédula Profesional** de Licenciatura en Arquitectura de la **5** con Número **6** de acuerdo con el Artículo 156 Bis I fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio 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 el Artículo 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con los Artículos 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso a), b) y c), 148 fracción II, 308 fracciones I y II, 309 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 313, 399 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000010-26-02

OFICIO No. SDU/02289/2026

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

fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III Punto 3.4, Artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. A fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** le resulta aplicable el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quinque 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 de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO** **1** dando frente a la **1** en una Zona Clasificada como **CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**; se describe su compatibilidad en la siguiente tabla de acuerdo a lo solicitado.

COMPATIBILIDAD DE USOS EN CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO
(frente a la **1**)

CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO			
	GIRO ESPECÍFICO		COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido

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..."

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

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO
(frente a la **1**)

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	723.50 M2
LINEAMIENTOS	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	3.5
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	10-diez 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 de suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)**: Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)**: Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

Por lo tanto, la aplicación de los lineamientos urbanísticos antes mencionados se determina con base en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos establecida en el Artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León."

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

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

Artículo 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:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000010-26-02

OFICIO No. SDU/02289/2026

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

- 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 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.

ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO CUMBRES

Que de acuerdo a lo establecido por el **Artículo 46** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

	GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
SERVICIOS	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25.00 m2
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10.00 m2

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

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

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

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

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

Conforme al **Artículo 61.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "...Los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión.

Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros presentar Estudio de Impacto Vial..."

Conforme al **Artículo 62.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "...Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su flotilla de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad..."

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000010-26-02

OFICIO No. SDU/02289/2026

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

CUARTO. 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.

Al solicitar el Proyecto Arquitectónico o la Licencia de Uso de Suelo, deberá presentarse el Alineamiento Vial, el cual deberá ser respetado en el diseño del proyecto arquitectónico."

QUINTO. DICTÁMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil: Al solicitar el Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que se pretenda y respetar los lineamientos de seguridad, de acuerdo al dictamen emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.

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

ACUERDA:

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA (SERVICIOS) RESTAURANTE CON COMIDA PARA LLEVAR**, para el inmueble ubicado en la 1 2 con una superficie total de 723.50 metros cuadrados.

SEGUNDO. La presente no autoriza la Licencia de Uso de Suelo o Construcción de Proyecto Arquitectónico, 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 Uso de Suelo, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

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

SEXTO. Que con fundamento en el **Artículo 402** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respuestas, 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.

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

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



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000010-26-02

OFICIO No. SDU/02289/2026

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

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA (SERVICIOS) RESTAURANTE CON COMIDA PARA LLEVAR**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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

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

SCS/OORA/RARH/EMGMJ/VECA/JERC

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Emilia Karina Castillo Lopez en su carácter de apoderado siendo las 12:04 horas del día 22 del mes de Julio del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 242614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Emilia Karina Castillo Lopez
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-0000010-26-02
	Fecha de Clasificación	14 de Agosto de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Credencial de Elector, 5. Nombre, 6. Cedula Profesional	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	