



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000225-25-02

OFICIO No. SDU/01538/2026

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

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO LEGAL DE BANCO REGIONAL, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO NO. 851-03053.**

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de mayo 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 HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, presentada ante esta Secretaría en fecha 31-treinta y uno de julio de 2025-dos mil veinticinco, por el **C. SERGIO DANIEL CÁZARES ZÚÑIGA** apoderado legal de **BANCO REGIONAL, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO NO. 851-03053** en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso de Administración Inmobiliaria del inmueble ubicado en la **CALLE RÍO AGUANAVAL S/N, EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de **5,776.70 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud y las constancias anexadas dentro del expediente administrativo número **L-FLDA-000225-25-02**;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 308 primer párrafo 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 EN LAS SIGUIENTES 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 HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS** para el predio

ubicado en la Calle Río Aguanaval s/n, de la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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 **Escritura Pública** Número **6,523**-seis mil quinientos veintitrés, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Alejandro Galván Salinas, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 09-nueve, en ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; en la cual se formaliza un **CONVENIO DE APORTACIÓN DE TRES INMUEBLES AL PATRIMONIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 851-03053**, en este acto la Licenciada María Del Roble Galván Kruger en representación y como Delegada Fiduciaria de **BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO** actuando *única y exclusivamente como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Número 851-01451*, en su carácter de "FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO A" por instrucciones del Comité Técnico, Aporta y Transmite la propiedad de los inmuebles al patrimonio del **FIDEICOMISO NÚMERO 851-03053**, los cuales son recibidos de conformidad con los términos del FIDEICOMISO a favor de **BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO** en su exclusivo carácter de "FIDUCIARIO", representado en este acto por su Delegado Fiduciario el Licenciado José Guadalupe Chapa Cavazos, así mismo acepta el cargo CAPITAL NATURAL, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE actuando como "FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO D" y/o "DEPOSITARIO" representado por su Apoderado General el Licenciado Patricio Garza Garza, la transmisión de la propiedad se formaliza bajo la modalidad "AD-CORPUS", referente a diversos predios incluyendo el predio con expediente catastral [REDACTED] 2 superficie de 5,584.07 metros cuadrados, ubicado en la calle Río Aguanaval sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, e inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo** Número **139/83,806/25**, en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Bernabé Alejandro del Valle Gómez, Titular de la Notaría Pública Número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en ese Municipio, en la cual el señor **MARIO MONTERO BADÍA** en su carácter de Apoderado de la Institución Fiduciaria **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, ratifica en todas y cada una de sus partes el contenido referente a la **Rectificación de Medidas, Rumbos, Superficies y Colindancias Reales** de diversos predios, incluyendo el predio con expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la Calle Río Aguanaval antes Antiguo Camino a Villa de Santiago, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en virtud de que las medidas señaladas con anterioridad no concuerdan con la realidad, se solicitó al Departamento de Cartografía de la Dirección de Catastro, del Instituto Registral y Catastral del Estado la respectiva Validación Cartográfica, resultando con una superficie de **5,776.70 metros cuadrados**; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000225-25-02

OFICIO No. SDU/01538/2026

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

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 fracciones 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 del **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 851-03053**, de fecha 22-veintidos de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, que celebran **BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO** en su carácter de **FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO 851-01451**, con carácter de **FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO A**, representada en este acto por su Delegada Fiduciaria **María del Roble Galván Kruger**; los **C. C. BLANCA LAURA ROCHA URIBE, BLANCA LAURA LIVAS ROCHA, PABLO LIVAS CANTÚ Y ADRIÁN CANALES MARTÍNEZ**, con carácter de **FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS B**; **BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER** en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Número 5563, con carácter de **FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO C**, representada en este acto por **Edna Guadalupe García García y María de la Luz Limón Acosta**; **CAPITAL NATURAL, S.A.P.I. DE C.V.** como **DESARROLLADOR** y con carácter de **FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO D**, representada en este acto por **Patricio Garza Garza**; y **BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO** con carácter de **FIDUCIARIO**, representada en este acto por su Delegado Fiduciario **José Guadalupe Chapa Cavazos**; el presente contrato tiene una vigencia indefinida.
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 1,871**-mil ochocientos setenta y uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 14-catorce días del mes de febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, ante la fe del Licenciado **Héctor Villegas Olivares**, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en esta Ciudad; por medio de este instrumento se **constituye** la Institución denominada **"BANCO REGIONAL DE MONTERREY"**, debiendo ser seguida esta denominación de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA**, o de su abreviatura **S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2,101**-dos mil ciento uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-seis días del mes de diciembre del año 2004-dos mil cuatro, pasada 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 la cual compareció el **LICENCIADO GERARDO JESÚS GÓMEZ GARZA** en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Institución denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, instrumento por el cual se lleva a cabo la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria referida, y entre otros puntos, se modifican los

Estatutos Sociales de la Institución, denominándose **BANCO REGIONAL DE MONTERREY**, esta denominación deberá ser seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA** o de su abreviatura **S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**; Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **35,117**-treinta y cinco mil ciento diecisiete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-seis días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada 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 la cual compareció el **LICENCIADO NAPOLEÓN GARCÍA CANTÚ** en su carácter de Delegado Especial de la Institución denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, instrumento por el cual se lleva a cabo la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, y entre otros puntos, se modifican los Estatutos Sociales de la Institución, denominándose **BANCO REGIONAL**, esta denominación deberá estar seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA** o de su abreviatura **S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**; Inscrita ante el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **41,997**-cuarenta y un mil novecientos noventa y siete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 07-siete días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada 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 la cual compareció el señor **LICENCIADO HÉCTOR CANTÚ REYES** como Delegado Ejecutor designado en la Sesión del Consejo de Administración de la Institución denominada **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, instrumento por el cual se lleva a cabo la protocolización del Acta de Sesión del Consejo de Administración de la institución referida, y entre otros puntos, se designan como Delegados Fiduciarios, *los cuales podrán ejercer el cargo de forma individual*, entre otros, a la señora **PATRICIA ELVIRA VILLARREAL CANTÚ**, con las siguientes facultades: **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL DE DOMINIO, PODER GENERAL CAMBIARIO PARA OTORGAR Y SUSCRIBIR TITULOS DE CRÉDITO**, y para **OTORGAR Y REVOCAR PODERES Y COMISIONES MERCANTILES**; Inscrita ante el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos vigente, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre de la **C. PATRICIA ELVIRA VILLARREAL CANTÚ** con número [REDACTED] 4 (Delegada Fiduciaria de la Institución denominada **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**).
- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **6,945**-seis mil novecientos cuarenta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León a los 26-veintiséis días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Galván Salinas, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 09-nueve en ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual compareció la Licenciada **PATRICIA ELVIRA VILLARREAL CANTÚ**, en su carácter de Delegada Fiduciaria de la Institución denominada **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO** actuando única y



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000225-25-02

OFICIO No. SDU/01538/2026

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

exclusivamente como **Fiduciario del Fideicomiso de Administración** identificado bajo el número **851-03053**, instrumento por medio del cual otorga **PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, para que lo ejerza en forma conjunta o individual, a favor de entre otras personas, del señor **SERGIO DANIEL CAZARES ZÚÑIGA**.

- Presenta copia de **identificación oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. SERGIO DANIEL CAZARES ZÚÑIGA** con número de identificación **5** (**Apoderado Legal** de la Institución denominada **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**).

Con lo anterior se da cumplimiento a 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; Artículo 164 fracción VII y 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 Calle Río Aguanaval s/n, de la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**.
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3290000006315 de fecha 31-treinta y uno de julio de 2025-dos mil veinticinco, por información de factibilidad y lineamiento, para el expediente catastral **2** asignando el número de expediente **L-FLDA-000225-25-02**.

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; el Artículo 164 fracciones IV y V 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 Y SERVICIOS** 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; Artículo 164, fracción I y V y 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.

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; 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 Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio LINEA-365495 y fecha de pago del 17-dieciséis de enero de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1°-primero al 6°-sexto Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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; 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 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, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **Artículos 164 y 156 BIS I** fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000225-25-02

OFICIO No. SDU/01538/2026

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

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1** en las fracciones I y II incisos a), (d y e), (d y f), (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, dentro de la presente Resolución.

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

- El Solicitante no presenta antecedente del inmueble objeto de la presente resolución.

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 14-catorce **fotografías** del predio impresas a color. (09-nueve fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de **Comprobante de Domicilio** para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por IZZI Televisión Internacional, respecto al periodo de consumo del mes de mayo de 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en [REDACTED].

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

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD (Disco Compacto).

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 un domicilio de notificación

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, 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;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000225-25-02

OFICIO No. SDU/01538/2026

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

- 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 1.** fracciones I y II incisos a), (d y e), b), c) y c) respectivamente 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 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, dentro 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 2.** fracción IX del Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro 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 2.** fracción X del Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro de la presente Resolución.

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

El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO 1.** fracción II inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, dentro de la presente Resolución, por lo que se da por cumplido. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD (Disco Compacto).

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.

3. OTROS DOCUMENTOS.

Presenta copia simple de **Solicitud de Alineamiento Vial**, con Expediente Administrativo **PT-ALVI-No. 000708/24** de fecha 24-veinticuatro de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al predio ubicado en la Calle Río Aguanaval s/n, Jurisdicción en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] ² en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha **09-nueve de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro**, resuelve que en los Estudios de Vialidad **SÍ** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio en la forma que se indica, debiendo respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas, así como respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Presenta copia simple de cédula profesional de Licenciatura en Arquitectura del [REDACTED] ⁶ con número 8609217.

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 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quinque de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con los artículos 2, 19, 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, 399 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 3 inciso a), 12 fracciones I y II, 14, 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y so de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000225-25-02

OFICIO No. SDU/01538/2026

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

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. A fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 le resulta aplicable el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-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, en el apartado **10.1.2** denominado **Zonificación Secundaria**, del plan antes descrito, en el punto relativo a los Lineamientos Generales para el uso de suelo, inciso a) precisa que la Zonificación Secundaria podrá ser precisada, complementada y aplicada a mayor detalle en un área determinada, distrito o zona, a través del Plan o programa específico, que al efecto se realicen.

En relación al párrafo inmediato anterior y de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del **Distrito TEC**, aprobado en la Sala de Sesiones de Ayuntamiento de Monterrey el 04-cuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, con fecha 17-dieciséis de mayo de 2023-dos mil veintitrés. En congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo al Plano de **Estrategias de Ordenamiento Territorial. Zonas dentro del Distrito Tec (E01)**, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA-TEC** y de acuerdo al Plano de **Zonificación Secundaria (E04)**, una porción del predio se encuentra en una Zona Clasificada como **ZONA DE MEJORAMIENTO, TIPO C (CALLES COMPLETAS)** dando frente a la vialidad denominada **Río Aguanaval**; y el resto del predio se encuentra en la Calle Río Nazas, Zona Clasificada como **ZONA DE CONSERVACIÓN, HABITACIONAL UNIFAMILIAR (HU)**.

De acuerdo a lo anterior, la Dirección para un Desarrollo Compacto adscrita a esta Secretaría por medio del número de oficio **DEC/00755/2025** de fecha 15-quinque de octubre de 2025-dos mil veinticinco, solicitó opinión acerca de la **Zonificación, Compatibilidad y Lineamientos** que le corresponden al predio ubicado en la Calle Río Aguanaval sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie total de **5,776.70** metros cuadrados, recibiendo respuesta de la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, como Opinión Técnica por medio del Oficio Número **PRT/818/2025** de fecha 28-veintiocho de octubre de 2025-dos mil veinticinco, en la cual indica lo siguiente:

- "...
- El predio de su interés, ubicado frente a la calle Río Aguanaval, de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, publicado el 17 de mayo del año 2023, en el periódico oficial número 63, y su plano de Zonificación Secundaria E04, señala que una parte del predio se encuentra en una zona de Mejoramiento tipo C y lo que resta del predio se encuentra sobre un área señalada, como de Conservación Habitacional Unifamiliar.
 - En el archivo digital, se encuentran los metros que le corresponden a cada zona, entonces, el lote con superficie de 5,776.70 m² (100%), aproximadamente 3,773.27 m² (65.31%), se encuentra en zona de Conservación Habitacional Unifamiliar, y aproximadamente 2003.428 m² (34.68%) en zona de Mejoramiento tipo C.
 - En la parte que le corresponde a la zona de Conservación Habitacional Unifamiliar, de conformidad con el plano de Densidad E05, tiene una Densidad Baja de D4, y le corresponden los siguientes lineamientos de la Tabla 16. Densidades y Lineamientos Urbanísticos Zonas de Conservación: 33 Viv. /Ha. COS Máx 0.6 CUS Máx. 1.2 CAAV Min. 0.2

- *El resto del predio correspondiente a la zona de Mejoramiento tipo C, deberá aplicar el punto 6.2.3 Zonas de Mejoramiento tipo C (Calles completas), del punto VI. Nivel normativo, del mismo Programa antes mencionado, y serán los siguientes lineamientos: COS máximo será de 0.80 y el CAAV mínimo será de 0.10, en las edificaciones ubicadas en zonas de mejoramiento Tipo C, se sujetarán a las siguientes alturas: en Calles Completas, será de hasta 5 niveles, es importante hacer hincapié del apartado 6.2.3., los numerales 2, 3, 4, ... y demás aplicables a su caso en particular, los cuales deberá hacer mención en su dictamen y a la vez en su resolución.*

Además de lo anterior, deberá indicarse las demás obligaciones que resulten aplicables de conformidad, con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan y/o Programas de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo..."

En relación a lo anterior, resulta que:

Para la porción del predio (aproximadamente 2,003.428 metros cuadrados, 34.68%) en la Zona Clasificada como **ZONA DE MEJORAMIENTO, TIPO C (CALLES COMPLETAS)** dando frente a la vialidad denominada Río Aguanaval, el uso solicitado para **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS** se considera como **CONDICIONADO A: a.** Seguridad Civil, **b.** Salud, **c.** Capacidad de Servicios de Agua y Drenaje y de Electricidad, **d.** Movilidad, **e.** Las demás condicionantes que establezcan en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás aplicables.

Es importante señalar que de acuerdo al Plan Parcial de desarrollo Urbano del Distrito Tec, se menciona lo siguiente:

"... 5.1.2 Zonas de No Conservación al interior del Distrito Tec:

Mejoramiento Tipo C: zonas ubicadas en calles subcolectoras en las que se busca un desarrollo compacto y de usos mixtos, conectado a través de un espacio público renovado, que contenga los elementos de una calle completa, fomentando la movilidad no motorizada y la accesibilidad a comercio y servicios en cercanía. En estas zonas será posible acceder a aprovechamientos optativos para el incremento de altura, mediante la participación en la mejora de la imagen urbana, seguridad, infraestructura y espacio público.

"...En las zonas de **No Conservación**, se regulará de acuerdo a lo siguiente:

- a) Los usos y destinos del suelo serán regulados, definiendo los usos prohibidos, y asegurando que los usos permitidos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas o rebasen la capacidad de los servicios establecidos en el artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- b) El artículo 141 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que son incompatibles con los usos residenciales, aquellos usos comerciales o industriales, que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas y por lo tanto se negará el permiso respectivo o bien se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo, por lo tanto en congruencia con dicha



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000225-25-02

OFICIO No. SDU/01538/2026

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

disposición, los usos del suelo y edificación prohibidos en el Distrito son los usos ... además de lo que al respecto establezca el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- c) Serán establecidos los lineamientos base de acuerdo a la ubicación de los predios, a partir de los cuales se promoverá el Aprovechamiento Optativo Condicionado;
- d) Se indicarán las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.

6.2.3 Zonas de Mejoramiento tipo C (Calles Completas):

5. El Promovente de las licencias de uso de suelo, edificación, construcción o urbanización del suelo, deberá realizar las obras de mitigación, que establezcan los estudios técnicos correspondientes o las que determine la autoridad competente de acuerdo a dichos estudios. En su caso podrá darse cumplimiento a esta obligación al realizar las aportaciones que les corresponda, según se establezca en los convenios que al efecto realicen los promoventes con las prestadoras de servicios correspondientes.

Cabe destacar que de acuerdo a lo establecido al Artículo 169 fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: "Las vías públicas que integran la infraestructura para la movilidad deberán cumplir con las siguientes especificaciones: "...VII. Vías subcolectoras interiores: tendrán un derecho de vía de 16.00 metros como mínimo con aceras de 2.50 metros de anchura mínima a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán intersectar con una vía subcolectora, colectora o principal a una distancia máxima de 600.00 metros, con una tolerancia del 10.0%..."

Tomando en consideración la clasificación de *vías subcolectoras interiores*, de acuerdo a lo señalado en el **PLANO 13. ESTRUCTURA VIAL** aprobado dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece que la calle Río Aguanaval se clasifica como **VIALIDAD SUBCOLECTORA**, teniendo un ancho de 17.00 metros. Lo que cumple con la clasificación de **CALLES COMPLETAS**.

Para la parte del predio (aproximadamente 3,773.27 metros cuadrados, 65.31%) en la Zona Clasificada como **ZONA DE CONSERVACIÓN, HABITACIONAL UNIFAMILIAR (HU)**, el uso solicitado para **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS** se determina mediante el instrumento normativo denominado Matriz de Compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamiento, de acuerdo a lo anterior se describe su compatibilidad en la siguiente tabla de acuerdo a lo solicitado.

COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONA DE CONSERVACIÓN, HABITACIONAL UNIFAMILIAR (HU)

HABITACIONAL UNIFAMILIAR (HU)		
GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
3.8. Alojamiento		
3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
3.11. Seguridad y Justicia		

SERVICIOS	3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
	3.16. Asistencia Social		
	3.16.3	Guarderías	Permitido
	3.18. Educación		
	3.18.1	Jardines de niños	Condicionado
	3.18.2	Primarias	Condicionado
	3.18.3	Secundarias	Condicionado
	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Condicionado
	3.19. Cultura		
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Condicionado
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Condicionado
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Condicionado

* El Uso de Suelo solicitado para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios se encuentran **PROHIBIDOS**, a excepción de los indicados en el Recuadro anterior,

Es importante señalar que de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, menciona lo siguiente:

Artículo 111. La zonificación que se establezca en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, deberá observar lo siguiente:

I. La zonificación primaria tendrá una visión de mediano y largo plazo, en la que se determinará:

- a) Las áreas conforme al artículo 136 de esta Ley;
- b) Las zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento; y
- c) Las Reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva.

II. La Zonificación Secundaria, se determinará en las matrices de compatibilidad que se contemplen en los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

a) En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, estableciendo:

- 1. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados;
- 2. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos; y
- 3. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados.

b) En las zonas que no se determinen de Conservación:

- 1. Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos residenciales, los usos comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad urbana;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000225-25-02

OFICIO No. SDU/01538/2026

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

2. Se permitirá la Densificación, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad urbana. Los interesados en densificar deberán asumir el costo que el incremento represente. La autoridad competente establecerá los mecanismos necesarios para aplicar dicho costo, el cual será utilizado en mejorar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita una adecuada densificación y mezcla de usos; y
3. Se garantizará que se consolide una red de vialidades operativa y funcional y una dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

Artículo 141. Serán incompatibles con los usos residenciales aquellos usos comerciales o industriales que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, y por tanto se negará el permiso respectivo o bien, se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo. Lo anterior deberá fundamentarse mediante dictamen de Protección Civil, de la dependencia de Salud competente o la Autoridad ambiental correspondiente.

Los usos de suelo de industria pesada son incompatibles con los usos residenciales....

Los planes o programas de desarrollo urbano de los Municipios deberán establecer la prohibición de usos de suelo y uso de edificación para dichos establecimientos.

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..."

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.

ZONA DE MEJORAMIENTO, TIPO C (CALLES COMPLETAS). Los lineamientos urbanísticos aplicables únicamente para la zona de **MEJORAMIENTO, TIPO C (CALLES COMPLETAS)** dentro del **DISTRITO TEC** se encuentran establecidos, de acuerdo a lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, a la porción del inmueble que le corresponde la zona mencionada (aproximadamente **2,003,428 metros cuadrados 34.68%**), identificado con el expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

"... 6.2.3 Zonas de Mejoramiento tipo C (Calles completas)

1. El COS máximo será de 0.80 y el CAAV mínimo será de 0.10
2. En las edificaciones ubicadas en zonas de mejoramiento Tipo C, se sujetarán a las siguientes alturas:
 - a. En Calles Completas, será de hasta 5 niveles.

Los promotores o desarrolladores podrán acceder de manera optativa a una mayor altura de edificaciones, debiendo mitigar los impactos generados por dicho incremento y garanticen las condiciones de seguridad, movilidad, imagen urbana y del espacio público conforme a lo establecido en el presente programa parcial.

Altura máxima optativa:

- a. En Calles Completas, será de hasta 10 niveles

Conforme a lo dispuesto en el **Artículo 88** de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la fracción XI del **Artículo 91** de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; los promotores o desarrolladores interesados que se beneficien de este aprovechamiento optativo, deberán mitigar los impactos generados por dicho beneficio, a través del financiamiento de las acciones para el mejoramiento de las capacidades de las infraestructuras y del espacio público.

El mecanismo para acceder de forma optativa a este incremental en altura, será a través del Fideicomiso DistritoTec mediante la aportación previo a la expedición de la licencia respectiva.

En los predios donde se aplique el incremento de altura optativa, se deberá respetar el COS y el CAV, establecido en el presente Programa Parcial y demás disposiciones que le sean aplicables..."

De acuerdo a lo anterior es necesario indicar:

La opción de la altura máxima optativa podrá ser solicitada y aplicada únicamente en el porcentaje de superficie de esa zona, una vez que esté presente en las Leyes y Reglamentos que establezcan las condiciones, procedimientos y faculden la aplicación.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000225-25-02

OFICIO No. SDU/01538/2026

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

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN ZONA DE MEJORAMIENTO,
TIPO C (CALLES COMPLETAS)
(frente a la Calle Río Aguanaval)

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	(APROXIMADAMENTE 2003.428 METROS CUADRADOS, 34.68%)
LINEAMIENTOS	NORMA (COEFICIENTES)
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80
ÁREA LIBRE	0.20
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10
Nº de Niveles (Máximo)	05-cinco niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00-cuatro metros
Densidad	Condicionado: a. Seguridad, b. Salud c. Capacidad de Servicios de Agua y Drenaje y de Electricidad, d. Movilidad, e. Las demás condicionantes que establezca el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás aplicables.

ZONA DE CONSERVACIÓN, HABITACIONAL UNIFAMILIAR (HU)

Los lineamientos urbanísticos aplicables para la zona de **CONSERVACIÓN, HABITACIONAL UNIFAMILIAR (HU)** dentro del **Distrito Tec**, se encuentran establecidos, de acuerdo a lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del **Distrito Tec**, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, a la parte del inmueble que le corresponde la zona mencionada (**aproximadamente 3,773.27 metros cuadrados, 65.31%**), identificado con expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN ZONA DE CONSERVACIÓN,
HABITACIONAL UNIFAMILIAR (HU)
(frente a la Calle Río Nazas)

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	(APROXIMADAMENTE 3,773.27 METROS CUADRADOS, 65.31%)
LINEAMIENTOS	NORMA (COEFICIENTES)
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.60
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.20
ÁREA LIBRE	0.40
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.20
Nº de Niveles (Máximo)	03-tres Niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00-cuatro metros

* De acuerdo al apartado **6.1.2 Densidad y lineamientos urbanísticos en Zonas de Conservación** del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, numeral: 5. La altura de las edificaciones será de conformidad con lo que establece el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinados, tomando en consideración el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del **Distrito Tec** vigente al momento de iniciar el presente trámite.

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..."

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..."

Con respecto a la cesión de áreas municipales deberá dar cumplimiento con lo indicado en el 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:

1. Fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; de lo anterior, un 30%-treinta por ciento en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4-cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000225-25-02

OFICIO No. SDU/01538/2026

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

las aceras, y hasta un 30%-treinta por ciento de lo anterior en jardines menores, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

El otro 40%-cuarenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En los fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, las áreas de cesión deberán ser polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros.

El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;

II. Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta por ciento deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

El 30% de suelo cedido en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4 -cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

En conjuntos urbanos multifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, se procurará que las áreas de cesión sean de polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros cuadrados.

El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;

III. Fraccionamientos comerciales y de servicios: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, plazas y similares;

IV. Fraccionamientos o parques industriales: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de áreas verdes y deportivas dentro del propio fraccionamiento;

V. Fraccionamientos campestres, agropecuarios, recreativos y turísticos: el 17%- diecisiete por ciento del área vendible; dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, áreas recreativas, y similares;

VI. Conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares: el 17% -diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por lote privativo o por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40% -cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

VII. Conjuntos urbanos habitacionales multifamiliares: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40%-cuarenta por ciento el Municipio podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

VIII. Conjuntos urbanos no habitacionales, el 7% -siete por ciento del área que resulte de restar a la superficie total del polígono a desarrollar, el área de las vialidades públicas y privadas, así como las áreas de afectación;

IX. Fraccionamientos funerarios o cementerios: el 15% -quince por ciento del área total del predio a desarrollar;

X. Parcelaciones o subdivisiones en predios habitacionales que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio, menos vialidades públicas y privadas, así como áreas de afectación, únicamente cuando se trate de parcelaciones de predios de 5,000-cinco mil metros cuadrados o más de superficie; tratándose de predios menores a 5,000-cinco mil metros cuadrados, si el área no es adecuada a las funciones públicas del Municipio se podrá hacer la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de 3-tres meses; y se diferirá ésta obligación conforme al Artículo 234 de esta Ley;

XI. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% -siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes; y

XII. Conjuntos urbanos mixtos: cederán en forma proporcional el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

Las construcciones y edificaciones de tipo mixto que se desarrollen en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, cederán en forma proporcional el 17%- diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En los conjuntos urbanos de cualquier tipo, así como las construcciones y edificaciones no comprendidas en fraccionamiento autorizado, las áreas de cesión municipal resultantes se cederán sobre el terreno natural de acceso libre para el público.

Las áreas de cesión para destinos serán clasificadas conforme al artículo 143 de esta Ley, como áreas verdes formadas por plazas, jardines y lagunas.

El manejo de las aguas pluviales, indistintamente sobre el terreno natural o sobre losas, deberá captarse y conducirse a la red pública o al subsuelo mediante pozos de absorción.

Estas áreas de cesión, podrán diseñarse como plazas, jardines y lagunas, con la única restricción que, por lo menos el 30% deberán ser jardines.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000225-25-02

OFICIO No. SDU/01538/2026

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

Las áreas de cesión para destinos, serán transmitidas al Municipio al momento de inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León el Régimen de Condominio correspondiente.

La Cesión a la que se refiere el presente artículo solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada.

En las densificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, cuando se realicen cambios de uso de suelo diferente al habitacional, no será exigible el área de cesión. 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.

Salvo las excepciones previstas de manera expresa en la Ley, las áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción "2017, CENTENARIO DE LAS CONSTITUCIONES" Decreto Núm. 312 expedido por la LXXIV Legislatura reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en este artículo, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se trate, por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, en cuyo caso la Autoridad Municipal deberá contar con el acuerdo respectivo del Cabildo, aprobado cuando menos por las dos terceras partes de sus integrantes.

Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado.

Las áreas municipales que no provengan de las cesiones enumeradas por este artículo y que pretendan ser enajenadas, el Municipio podrá realizar dicha enajenación en la plena autonomía que le confiere el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas en el presente artículo que cedan gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público parte de su inmueble, tendrán derecho conforme a las disposiciones fiscales federales aplicables, a acreditar el impuesto al valor agregado proporcional al porcentaje del área cedida.

Con respecto a la cesión de áreas municipales deberá dar cumplimiento con lo indicado en el 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 fraccionamiento autorizado, 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 una acción de crecimiento, contenidos en el Artículo 202 y solamente en caso de que se encuentre en los supuestos de los Artículos 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 y la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, así como 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000225-25-02

OFICIO No. SDU/01538/2026

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

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por un Arquitecto o un Ingeniero Civil, con cedula profesional legalmente expedida.

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO TEC CONDICIONANTES PARA LAS ZONAS NO DETERMINADAS DE CONSERVACIÓN

De acuerdo al apartado 6.2.3 Zonas de Mejoramiento tipo C (Calles completas) del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, numeral 6. Establece lo siguiente: "...El requerimiento de cajones de estacionamiento, según el uso del suelo pretendido, será de acuerdo a las siguientes opciones:

- De acuerdo al requerimiento señalado para las zonas de Conservación, a través de la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamiento. El cual podrá ser solucionado al interior del predio o en predios cercanos dentro de un radio de 500 metros, debiendo realizar las mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales, en cuyo caso el proyecto deberá ser aprobado por la autoridad municipal competente. Las sendas o parques lineales, ya construidas o habilitadas, deberá ser entregadas a la Secretaria de Servicios Públicos, previo al inicio de operaciones o funcionamiento del establecimiento o edificación que se trate, quien expedirá el oficio de recepción correspondiente.
- De conformidad con la demanda que se determine en el estudio de Movilidad correspondiente, pudiendo ser solucionada dicha demanda al interior del predio o en predios cercanos, conforme al inciso anterior.
- Mediante programa de movilidad, donde se precise los medios de transporte, públicos o privados, con que resolverá la demanda generada por el inmueble. Esta solución podrá ser para solucionar la demanda total o parcialmente y el proyecto propuesto deberá ser aprobado por la autoridad competente en la materia..."

Requerimiento de cajones para las Zonas de Conservación

De acuerdo al apartado 6.1.2 Densidad y Lineamientos Urbanísticos en Zonas de Conservación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, el requerimiento de cajones de estacionamiento, según el uso del suelo pretendido, será de acuerdo a lo que disponga la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamiento, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

NORMATIVA DE ESTACIONAMIENTO PARA ZONAS DE CONSERVACIÓN DISTRITO TEC		
	GIRO ESPECIFICO	UNIDAD
	3.8. Alojamiento	
	3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 cuartos
	3.11. Seguridad y Justicia	
	3.11.1 Casetas de vigilancia	No Aplica
	3.16. Asistencia Social	
	3.16.3 Guarderías	1 cajón por cada 150.00 m2

SERVICIOS	3.18. Educación		
	3.18.1	Jardines de niños	1 cajón por cada 1.5 aulas
	3.18.2	Primarias	1 cajón por cada 215.00 m2
	3.18.3	Secundarias	1 cajón por cada 215.00 m2
	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.19. Cultura		
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1 cajón por cada 120.00 m2
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1 cajón por cada 85.00 m2
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 85.00 m2

Debe tomarse en cuenta lo siguiente:

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.*

Conforme al **Artículo 60.** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. *En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, con excepción de los ubicados en el Centro Metropolitano, deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada a los estudiantes. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.*

El titular o responsable de estos equipamientos y servicios, queda obligado a cumplir con esta condicionante y las demás que establezca el Plan y este Reglamento, que le sean aplicables, sin las cuales no podrán ser otorgadas las licencias municipales de uso y edificación del suelo correspondientes.

Conforme al **Artículo 198.** De la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece: *"...Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un estudio de movilidad; tratándose de solicitud para licencias de construcción en los lotes o predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios*



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000225-25-02
OFICIO No. SDU/01538/2026

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Líneamientos Generales de Diseño Arquitectónico

con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados.

Asimismo, tratándose de edificios de oficinas o para la administración pública que requieran 10-diez o más cajones de estacionamiento, para la autorización de su construcción o de la licencia de uso de edificación será requisito que se presente con la solicitud correspondiente el estudio de movilidad.

El estudio de movilidad tendrá como objetivo analizar las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que, en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad.

Este análisis es la base para definir los requerimientos de diseño de las vías públicas para la movilidad dentro del lote o predio, y también para establecer las demandas que se incorporarían a la red vial, ciclista y peatonal, así como al sistema de transporte público.

El estudio deberá de realizarse dentro de una franja perimetral de cuando menos 1-un kilómetro medida a partir de los límites del predio, e incluirá como mínimo:

I. Análisis de los usos de suelo y densidades:

- a) Actuales; y
- b) Establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes;

II. Inventario de infraestructura vial, ciclista y peatonal existente para determinar las características geométricas, condiciones generales y capacidades de las mismas;

III. Aforos vehiculares, ciclistas y peatonales, adecuado para determinar las horas de máxima demanda;

IV. Inventario o lista de los servicios de transporte público:

- a) Actuales; y
- b) Establecidas en los programas de movilidad correspondientes;

V. Elaboración de Modelo de Transporte:

- a) Generación de viajes, elaborando una matriz origen-destino;
- b) Distribución de viajes, de acuerdo a la matriz origen-destino;
- c) Segmentación Modal, de acuerdo a supuestos sustentados; y
- d) Asignación de recorrido, de acuerdo a los análisis previos;

VI. Determinación de Niveles de Servicio (antes y después), de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales):

- a) Intersecciones del desarrollo o inmueble con la red vial existente; y
- b) Tramos libres;

VII. Dimensionamiento y diseño geométrico (secciones transversales) y proyecto de señalamiento de vialidades e intersecciones internas del predio, de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales), considerando la seguridad los diferentes usuarios de la vialidad;

VIII. Diseño de intersecciones propuestas con la red vial existente, de acuerdo a los resultados del modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales); y

IX. Propuesta preliminar de rutas y paraderos para el transporte público, de acuerdo a los supuestos del modelo de transporte.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

b) **Salubridad:** Deberá de presentar dictamen favorable o visto bueno de la Secretaría Estatal de Salud

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 HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, de acuerdo a lo establecido en el Apartado de **CONSIDERANDO** de la presente resolución, identificado con el expediente



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000225-25-02

OFICIO No. SDU/01538/2026

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

catastral 2 así como expediente administrativo **FLDA-000225-25-02**, el cual tiene una superficie total de **5,776.70 metros cuadrados**.

SEGUNDO. La presente no autoriza la Licencia de Uso de Suelo o Construcción de Proyecto Ejecutivo 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 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 del 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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los **Artículos 245 y 249** del Código Penal vigente en el Estado.

SEPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, como se indica en el primer punto del presente apartado, 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. -----

F. G. M.

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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

LIC. RODRÍGO 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/ OCRA/ RARH/ VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Sergio Daniel Salazar Tunig en su carácter de apoderado siendo las 108 horas del día 22 del mes de Mayo del año 2026.

C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rodrigo Paredes Delgado

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 242614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Daniel Salazar

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000225-25-02
	Fecha de Clasificación	15 de Junio 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	X
	Periodo de Reserva	X
	Fundamento Legal	X
	Ampliación del periodo de reserva	X
	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 06-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	X
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Número de Pasaporte, 5.Credencial de Elector, 6. Nombre.
	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.