



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000263-25-02**

**OFICIO No. SDU/01454/2026**

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

**INSTRUCTIVO**

**A LOS APODERADOS GENERALES DE LA  
SOCIEDAD DENOMINADA FOMENTO DEL NORTE, S. A. DE C. V.**

**DOMICILIO:** [REDACTED] <sup>1</sup>

**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 27-veintisiete días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis. -----  
--- **VISTO**, la solicitud sobre el trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO**, presentada ante esta Secretaría en fecha 22-veintidos de agosto de 2025-dos mil veinticinco, por los **C. C. MANUEL F. SADA ALANÍS y BERNARDO F. SADA ALANÍS**, Apoderados Generales de la sociedad denominada **FOMENTO DEL NORTE, S. A. DE C. V.** propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA ADOLFO RUÍZ CORTINES S/N, COLONIA PRIVADAS CUMBRES DIAMANTE 1ER SECTOR, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> con una superficie total de **980.00 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud y las constancias anexadas dentro del expediente administrativo número **L-FLDA-000263-25-02**;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el Artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los Artículos 308 fracciones I y II y 311 fracciones I y II, de la citada Ley; Artículos 164 fracciones de I a XI y 156 BIS I fracciones I a la XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

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



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

Presenta **solicitud oficial** para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO** para el predio ubicado en la Avenida Adolfo Ruíz Cortines s/n, Colonia Privadas Cumbres Diamante 1er Sector, en el 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 **29,731**-veintinueve mil setecientos treinta y uno, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 22-veintidós días del mes de noviembre del año 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito; compareciendo los señores **INGENIEROS MANUEL F. SADA ALANÍS** y **BERNARDO F. SADA ALANÍS** en representación de la sociedad denominada **FOMENTO DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA**, y los señores **CONTADOR PÚBLICO ELIGIO ROGELIO IBARRA RUIZ** y **LICENCIADO MARIO ALBERTO ANCIRA GARCÍA** en representación de la sociedad denominada **FOMENTO URBANO DE MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA**, referente a un **CONVENIO SOBRE EXTINCIÓN TOTAL DE COPROPIEDAD DE INMUEBLES**, relativo a una porción de terreno con superficie de **249,997.00 metros cuadrados**, ubicado en el Municipio de Escobedo, Nuevo León, declaran que se llevó a cabo una subdivisión, resultando dos porciones de terreno, Polígono 01 con expediente catastral [REDACTED] 2 superficie de **126,286.17 metros cuadrados** y Polígono 02 con expediente catastral [REDACTED] 2 superficie de **123,710.83 metros cuadrados**. extinguiendo así la copropiedad, y aplicando la propiedad del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 2 superficie de **123,710.83 metros cuadrados**, ubicado en el Municipio de Escobedo Nuevo León, a favor de la sociedad denominada **FOMENTO DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA**; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de escrito dirigido al **C. Ignacio Alanís Briones** Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito en Monterrey, Nuevo León, en el cual **BERTHA ALICIA GONZÁLEZ PEÑA** en representación de **FOMENTO DEL NORTE, S.A.**, manifestó que las medidas y superficie que parecen en el título de propiedad no coinciden con la realidad, por lo cual se realizó el levantamiento topográfico



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000263-25-02  
OFICIO No. SDU/01454/2026

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

correspondiente al **polígono 02 dos, ubicado en el Municipio de Escobedo (ahora Monterrey), Nuevo León, resultando una superficie total de 123,126.67 metros cuadrados** y se solicitó la **rectificación de medidas** del inmueble antes mencionado, el cual fue Ratificado mediante **Acta Fuera de Protocolo Número 115,777** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 26-veintiséis días del mes de enero del año 2004-dos mil cuatro, ante la fe del LICENCIADO PABLO H. QUIROGA GARZA, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 57-cincuenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito. inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, registrada bajo el

3

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

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

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **681**-seiscientos ochenta y uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de febrero del año 1970-mil novecientos setenta, ante la fe del Licenciado JOEL VILLANUEVA VIDAURRI, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitrés, con ejercicio en este Municipio, por el cual se constituye una Sociedad Anónima, bajo la denominación de **FOMENTO DEL NORTE**, la cual irá siempre seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA** o de las siglas **S.A.**: inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León. Bajo el

3

- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **33,480**-treinta y tres mil cuatrocientos ochenta, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 07-siete días del mes de noviembre del año 2003-dos mil tres, ante la fe del Licenciado GUSTAVO NELSON CERRILLO RODRÍGUEZ, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 37-treinta y siete, con ejercicio en este Primer Distrito Registral; la cual contiene la Protocolización del **Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas**, de la sociedad **FOMENTO DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA** en la cual entre otros puntos se ratifica a los señores **MANUEL F. SADA ALANÍS** y **BERNARDO F. SADA ALANÍS** como Apoderados Generales

de la Sociedad con las siguientes facultades **PODER PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, DOMINIO, PLEITOS Y COBRANZAS, DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL, CONTRAER U OTORGAR CRÉDITOS CON O SIN GARANTÍA, PODER CAMBIARIO Y PARA OTORGAR AVALES, FIANZAS, PRENDA O HIPOTECA PARA GARANTIZAR OBLIGACIONES PROPIAS DE LA SOCIEDAD O DE TERCEROS Y CONFERIR PODERES GENERALES O ESPECIALES CON FACULTADES DE SUBSTITUCIÓN Y REVOCARLOS, ASÍ COMO NOMBRAR O FACULTAR DELEGADOS PARA ACTOS ESPECIALES**, la facultad para ejercer actos de dominio, entre otras, deberá ser en forma mancomunada; registrada en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]

- Presenta **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. MANUEL F. SADA ALANÍS** con número de identificación [REDACTED] 4 [REDACTED] (Apoderado General de la sociedad denominada **FOMENTO DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**).
- Presenta **Identificación Oficial** vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. BERNARDO F. SADA ALANÍS** con número de identificación [REDACTED] 4 [REDACTED] (Apoderado General de la sociedad denominada **FOMENTO DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**).
- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **543**-quinientos cuarenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 29-veintinueve días del mes de diciembre del año 2004-dos mil cuatro, ante la fe del Licenciado VICENTE GUILLERMO DE JESÚS GUERRA GUZMÁN, Notario Público Suplente Adscrito a la Notaría Pública Número 04-cuatro de la que es Titular la Licenciada SILVIA MARÍA GABRIELA GUERRA VELÁZQUEZ, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado; la cual contiene la Protocolización del **Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas**, la cual consiste entre otros puntos en la transformación de la sociedad **FOMENTO DEL NORTE, S.A.**, del régimen de **SOCIEDAD ANÓNIMA** por el de **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**; registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, Bajo el número de Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **46,636**-cuarenta y seis mil seiscientos treinta y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 02-dos días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado FRANCISCO JAVIER LOZANO MEDINA, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en este Primer Distrito del Estado, en la que se hace constar que el **INGENIERO BERNARDO F. SADA ALANÍS**, en su carácter de Apoderado General de **FOMENTO DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, otorga un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL**, a favor del señor **Luis Gregorio Pérez Cantú**.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000263-25-02

OFICIO No. SDU/01454/2026

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

- Presenta copia simple de identificación oficial vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. LUIS GREGORIO PÉREZ CANTÚ** con número de identificación [REDACTED] <sup>4</sup> [REDACTED] (Apoderado Legal de la sociedad denominada **FOMENTO DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**).

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

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Avenida Adolfo Ruíz Cortines s/n, Colonia Privadas Cumbres Diamante 1er Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> [REDACTED]
- Presenta Pago de Derechos Municipales con número de folio **3290000006554** de fecha 22-veintidos de agosto de 2025-dos mil veinticinco por concepto de ingreso correspondiente al trámite de información de Factibilidad y Lineamiento, para el predio con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> [REDACTED] en el cual se asignada el número de expediente **L-FLDA-000263-25-02**.

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 y de los Artículos 164 fracciones IV y V y 156 BIS I fracciones II y X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Manifiesta en solicitud y plano de localización (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO**, con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).
- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones I y II inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y

de los Artículos 164 fracción I y V y 156 BIS I fracción I y II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I. inciso f) Pago de derechos correspondientes.**

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

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

**I. Inciso g) Pago del impuesto predial al corriente.**

- Presenta copia simple de Comprobante de **Pago del Impuesto Predial** con Folio **LINEA-377517** y fecha de pago del 07-siete de agosto de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal 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 número de expediente catastral **2**

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

**2. REQUISITOS DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000263-25-02

OFICIO No. SDU/01454/2026

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
- III. Croquis de ubicación del predio; y,
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.
- V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;
- VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
- VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;
- VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

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

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

- Presenta copia simple de **Instructivo y Plano** con número de oficio **DFR0739/2004**, con expediente **F-189/2004** de fecha 10-diez días del mes de noviembre del año 2004-dos mil cuatro, otorgado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, donde se autoriza a **FOMENTO DEL NORTE, S.A.**, para que lleve a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar, multifamiliar con uso complementario comercial de urbanización inmediata, denominado **PRIVADAS CUMBRES DIAMANTE**, relativo a una superficie solicitada de 58,153.48 metros cuadrados correspondiente a un predio de mayor extensión con superficie de 123,126.67 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED] cuyo proyecto contiene el siguiente cuadro de áreas; Área total: 123,126.67 metros cuadrados; Área fuera de tramite: 64,973.19 metros cuadrados; Área de 1er sector: 58,153.48 metros cuadrados; Área vendible total: 31,018.13 metros cuadrados; Área habitacional unifamiliar: 26,269.02 metros cuadrados; Área comercial multifamiliar: 2,221.21 metros cuadrados; Área comercial: 2,527.90 metros cuadrados; Área

municipal: 5,898.46 metros cuadrados; Área de vialidad: 21,236.89 metros cuadrados; Área urbanizable: 36,916.59 metros cuadrados; Total de unidades habitacionales: 260; Lotes habitacionales unifamiliares: 236; Unidades de vivienda en lotes multifamiliares-comerciales: 24; Lotes multifamiliares-comerciales: 2; Número de lotes comerciales: 4; ubicado al poniente del Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, en este Municipio de Monterrey, Nuevo León; Registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED]

3

- Presenta copia simple de **Instructivo y Plano** con número de oficio **0876-07-GARP/SEDUE**, con número de expediente **F-162/2006**, de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2007-dos mil siete, otorgado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, donde se autoriza a **FOMENTO DEL NORTE, S.A.**, la Modificación al Proyecto Ejecutivo y la Modificación a la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes, del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVADAS CUMBRES DIAMANTE**, relativo a una superficie a desarrollar de 58,153.48 metros cuadrados, el cual corresponde a un cuerpo de mayor extensión con una superficie de 123,126.67 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral: [REDACTED] 2 quedando con la distribución de áreas siguientes: Área total: 123,126.67 metros cuadrados ; Área fuera de trámite: 64,973.19 metros cuadrados; Área de 1er sector: 58,153.48 metros cuadrados; Área vendible: 31,233.92 metros cuadrados; Habitacional Unifamiliar: 26,484.81 metros cuadrados; Comercial Multifamiliar: 2,221.21 metros cuadrados; Comercial: 2,527.90 metros cuadrados; Área Municipal: 5,898.46 metros cuadrados; Área de Vialidad: 21,021.10 metros cuadrados; Área Urbanizable: 37,132.38 metros cuadrados; Unidades de Viviendas Unifamiliares; 222; Unidades de Viviendas Multifamiliares: 24; Unidades de Viviendas Totales: 246; Lotes Comercial-Multifamiliar; 2 ; Lotes Comercial: 4; ubicado colindante al sur de la Colonia Plutarco Elías Calles, Distrito Cumbres Poniente, Delegación Poniente, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León; Registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de **Instructivo y Plano** con número de oficio **3278/2008/SEDUE**, con número de expediente **S-261/2007**, de fecha 20-veinte días del mes de octubre del año 2008-dos mil ocho, otorgado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, donde se autoriza la **FUSION EN 01-UNA PORCIÓN** de los predios siguientes: Predio marcado con el número 55, con superficie de 105.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 80-160-055, predio marcado con el número 56, con superficie de 105.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] 2 predio marcado con el número 57, con superficie de 105.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] 2 predio marcado con el número 58, con superficie de 105.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] 2 lotes con frente a calle Diamante Estrella de África, **se fusionan** al colindante predio marcado con el número 70, con superficie de 560.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] 2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000263-25-02

OFICIO No. SDU/01454/2026

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

2 para quedar como sigue: **Lote 55; Superficie 980.00 metros cuadrados; ubicado colindante a la Avenida Adolfo Ruiz Cortines, dentro del fraccionamiento Privada Cumbres Diamante 1er Sector, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León;** en el mencionado instructivo, se acuerda en el punto TERCERO: "...De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, la fusión de predios No otorga automáticamente a uno de los predios el uso del otro tiene como objeto aprobar el número de dimensiones de los lotes resultantes..." quedando asignado el número de expediente catastral 2 según la Dirección de Catastro de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León bajo el folio **114734/08** en fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2008-dos mil ocho.

- Presenta copia simple de escrito dirigido al C. Licenciado Ignacio Alanís Briones, Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, en la Primera Cabecera Distrital con Residencia en Monterrey, con fecha 05-cinco días del mes de diciembre del año 2008-dos mil ocho, por el cual se solicita se registre la fusión con número de oficio **3278/2008/SEDUE** con número de expediente **S-261/2007**, de fecha 20-veinte días del mes de octubre del año 2008-dos mil ocho, otorgado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, donde se autoriza la **FUSION EN 01-UNA PORCIÓN** de los predios siguientes: Predio marcado con el número 55, con superficie de 105.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 2 predio marcado con el número 56, con superficie de 105.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 2 predio marcado con el número 57, con superficie de 105.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 2 predio marcado con el número 58, con superficie de 105.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 2 lotes con frente a calle Diamante Estrella de África, se fusionan al colindante predio marcado con el número 70, con superficie de 560.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 2 para quedar como sigue: **Lote 55; Superficie 980.00 metros cuadrados; ubicado colindante a la Avenida Adolfo Ruiz Cortines, dentro del fraccionamiento Privada Cumbres Diamante 1er Sector, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, quedando asignado el número de expediente catastral 2** Ratificado mediante Acta Fuera de Protocolo **23,272**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 08-ocho días del mes de diciembre del año 2008-dos mil ocho, ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Suplente, adscrito a la Notaría Pública Número 19-diecinueve, de la que es Titular el Licenciado Carlos H. Suárez Garza con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León. inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, Bajo el 3

- Presenta copia simple de **Instructivo** con número de oficio **677/2009-CJ/SEDUE**, con número de expediente **L-597/2009**, de fecha 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2009-dos mil nueve, otorgado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, donde se autoriza a la sociedad **FOMENTO DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL**

**VARIABLE**, la Licencia respectiva al Cambio de Uso de Suelo para **COMERCIO Y SERVICIOS** para el inmueble ubicado en la **Avenida Adolfo Ruiz Cortines**, sin número, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** de la Colonia Cumbres Diamante, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; el cual cuenta con una superficie total de **980.00 metros cuadrados**, en el mencionado instructivo, se acuerda en el punto CUARTO; "...Las licencias de uso de suelo autorizadas, perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición. Lo anterior con fundamento en el artículo 144 Bis fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León..."; en relación a lo anterior se indica que la licencia fue expedida a los 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y notificada a los 12-doce días del mes de enero del año 2010-dos mil diez, perdiendo vigencia al no ejercer el derecho conferido.

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

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

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

- Presenta copia simple de Comprobante de Domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V., respecto al periodo de consumo de fecha noviembre de 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en la [REDACTED] **1**

**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).

Quando 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,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000263-25-02

OFICIO No. SDU/01454/2026

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

condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

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

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

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

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey, Nuevo León o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;**
- II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;**
- III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.**

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

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

otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

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

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

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

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

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

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

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

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000263-25-02**

**OFICIO No. SDU/01454/2026**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante 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.

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

### 3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia de **Cédula Profesional** de Licenciatura en Ingeniería Civil del [REDACTED] 5 [REDACTED] con Número **1764325**, de acuerdo con el Artículo 156 Bis I fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en el Artículo 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con los Artículos 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso a), b) y c), 148 fracción II, 308 fracciones I y II, 309 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 313, 399 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III, Artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

**SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.** A fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] le resulta aplicable el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05 B** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** y conforme a la información presentada en el **RESULTANDO**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000263-25-02  
OFICIO No. SDU/01454/2026

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

SEGUNDO de esta Resolución, en relación a al antecedente de **Fusión** bajo el Oficio No. **3278/2008/SEDUE** de fecha 20-veinte días del mes de octubre del año 2008-dos mil ocho, la porción de predio anteriormente identificada con el expediente catastral [REDACTED] **2** con superficie de **560.00 metros cuadrados**, dando frente a la Avenida Adolfo Ruiz Cortines, se encuentra en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, y la porción de predio, anteriormente identificada con los expedientes catastrales [REDACTED] **2** [REDACTED] **2** con superficies de 105.00 metros cuadrados, 105.00 metros cuadrados, 105.00 metros cuadrados respectivamente, sumando un total de 420.00 metros cuadrados, dando frente a la calle Diamante Estrella de África, se encuentra en una Zona Clasificada como **HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR**; Se describe su compatibilidad en la siguiente tabla de acuerdo a lo solicitado.

**COMPATIBILIDAD DE USOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**  
**(frente a la Avenida Adolfo Ruiz Cortines)**  
**(Superficie de 560.00 m2)**

CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO		
	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
<b>SERVICIOS</b>	<b>3.20 Almacenamiento</b>	
	3.20.1 Mini bodegas	Condicionado
	3.20.2 De chatarra (reciclaje)	Condicionado
	3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	Condicionado
	3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
	3.20.5 De productos inocuos	Condicionado
	3.20.6 De productos molestos	Condicionado
	3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	Condicionado
	3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado



**COMPATIBILIDAD DE USOS EN HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR  
(frente a la Calle Diamante Estrella de África)  
(Superficie de 420.00)**

HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR			
	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD	
<b>SERVICIOS</b>	<b>3.20 Almacenamiento</b>		
	3.20.1	Mini bodegas	Prohibido
	3.20.2	De chatarra (reciclaje)	Prohibido
	3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	Prohibido
	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Prohibido
	3.20.5	De productos inocuos	Prohibido
	3.20.6	De productos molestos	Prohibido
	3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	Prohibido
	3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Prohibido

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..."

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**, es procedente señalar lo dispuesto por el **Artículo 148 fracción I y II** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

**Artículo 148.-** En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos de suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías:

**II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000263-25-02

OFICIO No. SDU/01454/2026

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

*incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."*

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

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

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

**III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Tránsito y Vialidad.

**IV. Seguridad:** Que el uso de suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

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

Considerando lo indicado, respecto a los Usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** para el predio ubicado frente a la Avenida Adolfo Ruiz Cortines, y le son aplicables los **Requerimientos II, III y IV del Artículo 19** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, una vez que solicite el Proyecto Arquitectónico o la Licencia de Uso de Suelo, deberá dar cumplimiento a estos requerimientos, contemplados para los Usos Condicionados, correspondientes a:

**II.-Contaminación,**

**III.-Impacto Vial y**

**IV.-Seguridad.**

**TERCERO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.** Los lineamientos urbanísticos aplicables para la delegación Norte, **Poniente**, Centro y Sur, descritos en el Plan, se encuentran establecidos en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el **Artículo 36** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, relativo a la porción del inmueble con una superficie de **560.00** metros cuadrados e identificado con el expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO  
(frente a la Avenida Adolfo Ruiz Cortines)**

<b>SUPERFICIE A DICTAMINAR:</b>	<b>560.00 M2</b>
<b>LINEAMIENTOS EN UN TERRENO DE HASTA DE 1,000.00 M2 DE SUPERFICIE</b>	<b>NORMA COEF</b>
<b>C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)</b>	0.75
<b>C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)</b>	5
<b>ÁREA LIBRE</b>	0.25
<b>CAV (Coeficiente de Área Verde)</b>	0.15
<b>N° de Niveles (Máximo)</b>	12-doce Niveles
<b>Altura Máxima por Nivel</b>	4.00 metros

\* En relación a la porción del predio restante con superficie de **420.00 metros cuadrados**, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, no le resulta aplicable los lineamientos correspondientes a **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000263-25-02

OFICIO No. SDU/01454/2026

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

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

Por lo tanto, la aplicación de los lineamientos urbanísticos antes mencionados se determina con base en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos establecida en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León."

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

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

**Artículo 44.**- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece que, en los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior.

Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

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

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

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

**En caso de que el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 se encuentre ubicado en zonas consideradas como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, se deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 106 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y en los Artículos 177 y 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los cuales establecen lo siguiente:**

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000263-25-02  
OFICIO No. SDU/01454/2026

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

En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.

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

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

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

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

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

**ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE.**

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

	GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
<b>SERVICIOS</b>	<b>3.20 Almacenamiento</b>	
	3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 200 m2
	3.20.2 De chatarra (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m2
	3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m2
	3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m2
	3.20.5 De productos inocuos	1 cajón por cada 200 m2
	3.20.6 De productos molestos	1 cajón por cada 200 m2
	3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	1 cajón por cada 200 m2
3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	1 cajón por cada 200 m2	

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

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000263-25-02  
OFICIO No. SDU/01454/2026

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

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

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

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

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

**CUARTO. ALINEAMIENTO VIAL.** De acuerdo al **Artículo 4 fracción III** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento Vial como *"...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."*

A su vez el **Artículo 72** del citado reglamento, faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

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

#### QUINTO. DICTÁMENES EXTERNOS.

a) **Protección Civil:** Al solicitar el Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que se pretenda y respetar los lineamientos de seguridad, de acuerdo

al dictamen emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.

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

#### ACUERDA:

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA ADOLFO RUÍZ CORTINES S/N, COLONIA PRIVADAS CUMBRES DIAMANTE 1ER SECTOR, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** con una superficie total de **980.00 m<sup>2</sup>**, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** y se acuerda de la siguiente manera: para la porción de **560.00 m<sup>2</sup>**, ubicada frente a la Avenida Adolfo Ruiz Cortines, la cual se encuentra en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, el uso de **SERVICIOS. 3.20 ALMACENAMIENTO**, se considera como **CONDICIONADO**. v la superficie restante de **420.00 m<sup>2</sup>** identificada anteriormente con los expedientes catastrales [REDACTED] **2** dando frente a la calle Diamante Estrella de África, en una Zona Clasificada como **HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR** en el cual es uso de **SERVICIOS. 3.20 ALMACENAMIENTO**, se considera como **PROHIBIDO**.

**SEGUNDO.** La presente no autoriza la Licencia de Uso de Suelo o Construcción de Proyecto Arquitectónico, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el **Artículo 310 fracción I y II** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000263-25-02  
OFICIO No. SDU/01454/2026

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

del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

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

**QUINTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir 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.

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

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

**NOVENO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes y de acuerdo a lo dispuesto por el **ACUERDO**

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

PRIMERO de la presente. 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. -----

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ 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 LOZANO

DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO  
SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

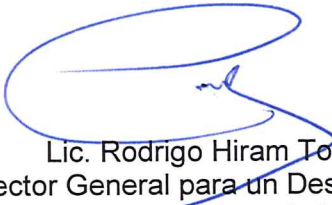
SCS/OCRA/ RARH/ ACCM/ VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis G. Pérez Cantú en su carácter de apoderado siendo las 1:32 horas del día 28 del mes de 04 del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Rubi Alejandra Par  
FIRMA   
No. DE GAFETE 242614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Luis Gregorio Pérez Cantú  
FIRMA   
IDENTIFICACIÓN 4

## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-FLDA-000263-25-02
	Fecha de Clasificación	15 de Mayo de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 05-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Credencial de Elector, 5. 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.