



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. JESÚS MARÍA RODRÍGUEZ QUINTERO, RAÚL FERNANDO RODRÍGUEZ QUINTERO Y LAURA ELIZABETH GONZÁLEZ LOZANO DE RODRÍGUEZ
DOMICILIO: [REDACTED] 1

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000290-24-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
VISTO, el expediente administrativo L-FLDA-000290-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 25-veinticinco días del mes septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, por parte de los C. C. JESÚS MARÍA RODRÍGUEZ QUINTERO, RAÚL FERNANDO RODRÍGUEZ QUINTERO Y LAURA ELIZABETH GONZÁLEZ LOZANO DE RODRÍGUEZ; propietarios del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2 solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL, MULTIFAMILIAR, COMERCIO, SERVICIO E INDUSTRIA, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 15,938.61 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I y II, 310, 311 fracciones I y II, de la citada Ley, artículos 160 BIS fracción I al IX, y 164 I al IX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

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

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar. Comercio, Servicios e Industria, con el beneficio del DOT del predio ubicado en [REDACTED] 1 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

J. J.



OFICIO NÚMERO. SDU/04541/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000290-24-02

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2,654**-dos mil seiscientos cincuenta y cuatro, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 06-seis días del mes de marzo del año 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Treviño García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 54-cincuenta y cuatro, en ejercicio en este Municipio; la cual contiene un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, a favor de los señores Doctor Jesús María Rodríguez Quintero, Ing. Raúl Fernando Rodríguez Quintero y Laura Elizabeth González Lozano de Rodríguez, en relación de un inmueble con una superficie total de 9,843.54 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [redacted] 2 registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio siendo Registrada bajo el [redacted] 3

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2,545**-dos mil quinientos cuarenta y cinco, en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 03-tres días del mes de febrero del año 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 111-ciento once, con ejercicio en este Municipio de Monterrey; la cual contiene un CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE del dominio de 91.67%-noventa y uno punto sesenta y siete por ciento del inmueble, a favor del señor Ingeniero Raúl Fernando Rodríguez Quintero, la señora Laura Elizabeth González Lozano de Rodríguez y el señor Doctor Jesús María Rodríguez Quintero, en relación de un inmueble con una superficie total de 6,095.07 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [redacted] 2 Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio siendo registrada bajo el [redacted] 3

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2,694**-dos mil seiscientos noventa y cuatro, en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 14-catorce días del mes de mayo del año 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 111-ciento once, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene un CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE del dominio de 8.3333333% del Inmueble a favor del señor Ingeniero Raúl Fernando Rodríguez Quintero, la señora Laura Elizabeth González Lozano de Rodríguez y el señor Doctor Jesús María Rodríguez Quintero, en relación de un inmueble con una superficie total de 6,095.07 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [redacted] 2 Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio siendo registrada bajo el [redacted] 3

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

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

- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual los C.C. Jesús María Rodríguez Quintero, Raúl Fernando Rodríguez Quintero y Laura Elizabeth González Lozano de Rodríguez en su carácter como propietarios del predio ubicado en la [redacted] 1 identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 otorga poder a favor de los C.C. Arq. Felipe Gallegos Miranda, Ileana Leticia Treviño Flores y Claudia Lorena Treviño Flores, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Factibilidad De Uso De Suelo Y Fijación De Lineamientos Generales De Diseño Arquitectónico nombrando como Testigos los: [redacted] 4

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Jesús María Rodríguez Quintero** con código de identificación [redacted] 5 (Propietario).



OFICIO NÚMERO. SDU/04541/2025

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000290-24-02

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Raúl Fernando Rodríguez Quintero** con código de identificación [REDACTED] 5 (Propietario).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Laura Elizabeth González Lozano** con código de identificación [REDACTED] 5 (Propietaria).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Felipe Gallegos Miranda** con código de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Ileana Leticia Treviño Flores** con código de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Claudia Lorena Treviño Flores** con código de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 4 con código de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 4 con código de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).

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

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000035718 de fecha 27-veintisiete de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico, asignando el número de expediente Folio L-FLDA-000290-24-02.

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

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

- Manifiesta en solicitud y plano de localización (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio, Servicios e Industria con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).

- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

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

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

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

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

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

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

- Presenta copia simple de recibo de Cuenta de Predial de fecha 31-treinta y un días del mes de enero de 2025-dos mil veinticinco, con Folio 413B-2592 expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 6-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 y con una superficie total de 15,938.61 metros cuadrados.

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

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los artículos 164 y 156 BIS I respectivamente, con las 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.

V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;

VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;

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

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez 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.

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

- No presenta antecedentes del inmueble ubicado en el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y con una superficie total de 15,938.61 metros cuadrados.



- 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 10-diez fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores, 06-seis 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 correspondientes al recibo de facturación expedido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. respecto al período del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco con dirección de [REDACTED] ¹ [REDACTED] vigente al momento del ingreso.
- XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien en formato digital, en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.**
- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante Usb.

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 que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

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

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

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

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

Quando 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

8.8

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

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

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

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

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

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

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

- Presenta copia simple de recibo de Cuenta de Predial de fecha 31-treinta y un días del mes de enero de 2025-dos mil veinticinco, con Folio 413B-2592 expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 6-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 y con una superficie total de 15,938.61 metros cuadrados.

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

- Presenta 10-diez fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores, 06-seis fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. respecto al periodo del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco con dirección de [REDACTED] 1 [REDACTED] vigente al momento del ingreso.

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.



OFICIO NÚMERO. SDU/04541/2025

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000290-24-02

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

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

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.

- Acompaña escrito firmado por los propietarios, los C.C. Jesús María Rodríguez Quintero, Raúl Fernando Rodríguez Quintero y Laura Elizabeth González Lozano de Rodríguez, mediante el cual solicitan la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico de acuerdo a la Zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte), en donde se encuentra el predio ubicado en [redacted] en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]
- Acompaña Croquis de ubicación del predio con referencia a la distancia de la que se ubica la línea de la Ecovía (Estación Ecovía [redacted])
- Acompaña copia de cédula profesional del Arquitecto [redacted] con número de cédula 1153374, de acuerdo a la fracción II del Artículo 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) al e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [redacted] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 A 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 NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE dando frente a la [redacted] en una Zona clasificada como HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR.

Además de encontrarse en una zona de Riesgo Muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento, por lo que presenta algún tipo de vulnerabilidad, según lo señala el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa.

Handwritten signature



**COMPATIBILIDAD DE USOS EN HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
(frente a Calle Profesor Jesús Morelos)**

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1. VIVIENDA	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
COMERCIO	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Condicionado
	2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES	
	2.2.1 Accesorios y Regalos	Condicionado
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	Condicionado
	2.2.4 Artículos deportivos	Condicionado
	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Condicionado
	2.2.7 Dulcerías	Condicionado
	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Condicionado
	2.2.9 Florerías y Arreglos florales	Condicionado
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	Condicionado
	2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Condicionado
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	Condicionado
	2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	Condicionado
	2.2.14 Mercerías	Condicionado
	2.2.16 Ópticas	Condicionado
	2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Condicionado
	2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Condicionado
	2.2.19 Venta de agua purificada	Condicionado
2.2.20 Viveros	Condicionado	
COMERCIO	3.1. SERVICIOS PERSONALES	
	3.1.1 Agencia de viajes	Condicionado
	3.1.2 Alquiler de ropa	Condicionado
	3.1.6 Cibercafés	Condicionado
	3.1.9 Estudios fotográfico	Condicionado
	3.1.11 Peluquería, Estética y Salas de belleza	Condicionado
	3.1.14 Sastretería y Talleres de costura	Condicionado
	3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
	3.2.3 Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Condicionado
	3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Condicionado
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES	
	3.3.4 Lavado de autos	Condicionado
	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS	



GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
SERVICIOS	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Condicionado
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	Condicionado
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Condicionado
	3.5. ENTRETENIMIENTO		
	3.5.7	Video clubes	Condicionado
	3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Condicionado
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros	Condicionado
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionales	Permitido
	3.10. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	Condicionado
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Condicionado
	3.10.3	Oficinas	Condicionado
	3.10.4	Organismos descentralizados	Condicionado
	3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
	3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Condicionado	
3.15. SALUD			
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, México tradicional y alternativos	Condicionado	
3.16. ASISTENCIA SOCIAL			
3.16.1	Asilos de ancianos	Permitidos	
3.16.3	Guarderías	Condicionado	
3.16.4	Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido	
3.17. ASISTENCIA ANIMAL			
3.17.2	Consultorios veterinarios	Condicionado	
3.17.4	Salones de corte y estética	Condicionado	
3.18. EDUCACIÓN			
3.18.1	Jardines de niños	Permitido	
3.18.2	Primarias	Condicionado	
3.18.3	Secundarias	Condicionado	
3.18.8	Asesorías académicas	Condicionado	
3.19. CULTURA			
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Condicionado	
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Condicionado	
SERVICIOS			

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Condicionado

*Los usos y destinos del suelo referentes a Industria son prohibidos para la Zona HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR

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 determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano 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**; mismo que se marca en el Considerando Segundo, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

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

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes... Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que señala que: "Los usos y destinos de suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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

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

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

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



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 **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** y le son aplicables los **Requerimientos I, II, III, Y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Usos 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 los requerimientos I al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, correspondientes a: I.-Predominancia, II.-Contaminación, III.-Impacto Vial y IV.-Seguridad.

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

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones **Norte**, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
(frente a la **1**)**

Superficie a Dictaminar:	15,938.61 m²
Lineamientos	NORMA
	COEFICIENTE
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50
Área libre	0.25
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.13
Número de Niveles (Máximo)	06-seisNIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta (D 09-Densidad Media)	95 viv/ha

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
(frente a la **1**)**

Superficie a Dictaminar:	15,938.61 m²
Lineamientos	NORMA
	COEFICIENTE
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.70
Área libre	0.25
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Número de Niveles (Máximo)	04-cuatro NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros

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

8.8

17454

predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...".

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

Artículo 39.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

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

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

Artículo 106.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, "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".

Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 177 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente:

Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la autoridad municipal competente, en la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, en los fraccionamientos; El proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en los conjuntos urbanos; Y el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en las construcciones, solicitará al interesado un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto. En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones. Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia de uso de suelo, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil Municipal que corresponda, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.

Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente:

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.

De acuerdo al tipo de desarrollo que pretenda realizar, 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:



"Artículo 210.- 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:

I. 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 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 recreativa, 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

J.S.

17455

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.

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 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."

Deberá de dar cumplimiento al Artículo 212.- de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: 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.

8. 8

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.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

- **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 los artículos antes transcritos, por lo que se dejan a salvo las facultades de esta Autoridad de que al momento en que se presente una nueva solicitud en donde se solicite un acción de crecimiento contenidos en el artículo 202 y solamente en caso de que se encuentre en los supuestos de los artículo 210 o 212 de la citada Ley, según sea el caso, se analizará el tipo de cumplimiento del área 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 planos o programas de desarrollo urbano.

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

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

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

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO, DISTRITO URBANO VALLE VERDE

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.

ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO EN HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (frente a la 1)

GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
HABITACIONAL	1.1. VIVIENDA	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2-dos cajones por cada 1 vivienda
	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES	
	2.2.1 Accesorios y Regalos	1-un cajón por cada 30.00 m2



	GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO	
COMERCIO	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.2.4	Artículos deportivos	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.2.7	Dulcerías	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.2.14	Mercerías	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.2.16	Ópticas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1-un cajón por cada 30.00 m2
2.2.19	Venta de agua purificada	1-un cajón por cada 30.00 m2	
2.2.20	Viveros	1-un cajón por cada 50.00 m2	
SERVICIOS	3.1. SERVICIOS PERSONALES		
	3.1.1	Agencia de viajes	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.1.2	Alquiler de ropa	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.1.6	Cibercafés	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.1.9	Estudios fotográfico	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.1.11	Peluquería, Estética y Salas de belleza	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.1.14	Sastrería y Talleres de costura	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1-un cajón por cada 25.00 m2
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.4	Lavado de autos	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1-un cajón por cada 12.00 m2
	3.4.7	Taquerías	1-un cajón por cada 12.00 m2
	3.5. ENTRETENIMIENTO		
	3.5.7	Video clubes	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1-un cajón por cada 12.00 m2	

	GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO	
SERVICIOS	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros	1-un cajón por cada 12.00 m2
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionales	1-un cajón por cada 35.00 m2
	3.10. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	3.10.3	Oficinas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	3.10.4	Organismos descentralizados	1-un cajón por cada 35.00 m2
	3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	No aplica
	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1-un cajón por cada 25.00 m2
	3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica
	3.15. SALUD		
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, México tradicional y alternativos	1-un cajón por cada 01-consultorio
	3.16. ASISTENCIA SOCIAL		
	3.16.1	Asilos de ancianos	1-un cajón por cada 120 m2
	3.16.3	Guarderías	1-un cajón por cada 120 m2
	3.16.4	Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1-un cajón por cada 200 m2
	3.17. ASISTENCIA ANIMAL		
	3.17.2	Consultorios veterinarios	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.17.4	Salones de corte y estética	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.18. EDUCACIÓN		
	3.18.1	Jardines de niños	1-un cajón por cada 1.5 Aula
	3.18.2	Primarias	1-un cajón por cada 175 m2
	3.18.3	Secundarias	1-un cajón por cada 175 m2
3.18.8	Asesorías académicas	1-un cajón por cada 35.00 m2	
3.19. CULTURA			
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1-un cajón por cada 70.00 m2	
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1-un cajón por cada 70.00 m2	
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1-un cajón por cada 70.00 m2	

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

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



OFICIO NÚMERO. SDU/04541/2025

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000290-24-02

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

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

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

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

QUINTO. EN CUANTO A LA APLICACIÓN DE LA ZONA DOT.

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

Con lo mencionado con anterioridad y para el caso de que el predio se encuentre en dicho supuesto, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT, que a la letra dice:

Artículo 73.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León..." *Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:*

I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.

II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.

III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.

IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.

V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.

VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.

VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados."

SEXTO. ALINEAMIENTO VIAL

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

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

Deberá de presentar el Alineamiento Vial al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar dicho alineamiento en el proyecto arquitectónico.

SÉPTIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

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

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I Y II, 310 fracciones I Y II, 311 fracciones I y II, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 19 y 156 BIS I, y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO PARA USO HABITACIONAL. MULTIFAMILIAR. COMERCIO Y SERVICIOS** respecto del inmueble ubicado

en la **1** con expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de **15,938.61** metros cuadrados.



SEGUNDO. Se **NIEGA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA INDUSTRIA** respecto del inmueble ubicado en la

1 con expediente catastral 2

conformado de una superficie de 15,938.61 metros cuadrados, ya que de acuerdo a la compatibilidad de usos en HM-Habitacional Multifamiliar, los usos y destinos del suelo referente a Industrial son considerados **Prohibidos**.

TERCERO. Esta Resolución **NO** autoriza el uso, la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias de Uso de Suelo, El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados.

CUARTO. 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.

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

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

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

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

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

DECIMO PRIMERO. Expídase la **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional, Multifamiliar, Comercio y Servicios** solicitada, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

F.G.M.

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OCRA/IBS/DNMG

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Heleana Estelita Treviño Flores en su carácter de apaciguado siendo las 1:35 horas del día 09 del mes de Enero del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 292614


PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Heleana Estelita Treviño Flores

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000290-24-02
	Fecha de Clasificación	02 de marzo de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector.
	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.