



INSTRUCTIVO

**C, REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA
MORAL DENOMINADA: ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN
SUPERIOR, A.C.**

DOMICILIO EN:

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000306-25-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiséis días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis. ---
--- **VISTO**, el expediente administrativo **L-FLDA-000306-25-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el 24-veinticuatro de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, por el **C. JOSÉ ANTONIO JASSO CASTILLO**, representante legal de la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A.C.**; propietaria del inmueble ubicado en las calles Cipreses, Ahuehuetes y Avenida Fernando García Roel (Antes Avenida Ricardo Covarrubias), sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2** solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO Y SERVICIOS**, 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 **2,385.25** 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, artículos 308 fracciones I y II, 311 fracciones I, II de la citada ley, y requisitos establecidos en los artículos, 156 Bis I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

I y II Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Comercio y Servicios, en el predio ubicado en las calles Cipreses, Ahuehuetes y Avenida Fernando García Roel (Antes Avenida Ricardo Covarrubias), sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **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. Copia del acuerdo de factibilidad.

- Presenta copia simple de Escritura Privada de fecha 06-seis días del mes de junio del año **1952**-mil novecientos cincuenta y dos, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León; pasada ante la fe del Licenciado Emeterio Martínez de la Garza, Notario Público, la cual contiene **UN CONTRATO DE COMPRA VENTA DE SEIS LOTES DE TERRENO** a favor de la

Asociación Civil denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR A.C.**, representada en este acto por el Ingeniero don Bernardo Elosúa, referente a los predios con superficies de 953.60 metros cuadrados, 320.00 metros cuadrados, 320.00 metros cuadrados, ubicados en la calle Cipreses, y con superficies de 300.00 metros cuadrados, 300.00 metros cuadrados, y 360.00 metros cuadrados, ubicados en calle sin nombre, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Nuevo León. Bajo el [REDACTED]

- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 23-veintitrés días del mes de diciembre del año 1978-mil novecientos setenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montañó García, Notario Público Titular de la Notaría Número 60-sesenta en ejercicio en este Municipio; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE** a favor de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A.C.**, sobre el predio con expediente catastral [REDACTED] ubicado en la calle Cipreses, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple del escrito, dirigido al Primer Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Primera Cabecera Distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, en el cual el señor José Arturo Pérez de la Cruz en su carácter de Apoderado General de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, ASOCIACIÓN CIVIL**, ratifica el contenido referente a **rectificación de medidas y aclaración de descripción de medidas y colindancias** del predio ubicado en las Calles Cipreses, Ahuehuetes y Avenida Ricardo Covarrubias, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, del expediente catastral [REDACTED] resultando una superficie total de 1,745.25 metros cuadrados; Ratificado mediante Acta Fuera de Protocolo Número 123/266,162/17, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de diciembre del año 2017-dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple del escrito, dirigido a la Licenciada Silvia Yolanda Obregón Cabrieles, Primer Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Primera Cabecera Distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, en el cual el señor José Arturo Pérez de la Cruz en su carácter de Apoderado General de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, ASOCIACIÓN CIVIL**, ratifica el contenido referente a **rectificación de medidas y aclaración de descripción de medidas y colindancias** del predio ubicado en la calle Cipreses, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, resultando una superficie total de 640.00 metros cuadrados; Ratificado mediante Acta Fuera de Protocolo Número 123/266,163/17, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de diciembre del año 2017-dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple del escrito de fecha 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, dirigido al Licenciado Refugio de Jesús Rodríguez Flores, Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito, en Monterrey, Nuevo León, en el cual el señor Licenciado Oscar Melchi Sánchez, Apoderado Legal de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A.C.**, ratifica el contenido referente a la **aclaración de errores y omisiones presentes en la rectificación de medidas y aclaración de descripción de medidas y colindancias**, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo el [REDACTED] Ratificado mediante [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED]



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

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

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

- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de julio del año 1943-mil novecientos cuarenta y tres, ante la fe del Licenciado Emeterio Martínez de la Garza, Notario Público con ejercicio en este Municipio, instrumento por el cual se constituye **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, ASOCIACION CIVIL**; Registrada bajo el [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 23-veintitres días del mes de enero del año 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene una Protocolización del Acta de Sesión del Consejo Directivo de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, ASOCIACIÓN CIVIL**, entre otros puntos se nombra como Apoderado General a Héctor Alfredo Márquez Treviño con los siguientes poderes: **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN PARA ASUNTOS LABORALES, PODER GENERAL PARA EJERCER ACTOS DE ADMINISTRACIÓN ANTE DEPENDENCIAS GUBERNAMENTALES Y PODER GENERAL CAMBIARIO**; inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo el [REDACTED] 3
- Presenta copia simple del escrito de fecha 19-diecinueve días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro en la cual el señor Héctor Alfredo Márquez Treviño, Apoderado General de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, ASOCIACIÓN CIVIL**, otorga y confiere en su nombre al Arquitecto José Antonio Jasso Castillo, un **PODER ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN** para llevar a cabo cualquier tipo de gestión o trámite ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y otras autoridades, incluyendo facultades para: firmar, presentar y tramitar toda clase de solicitudes, avisos, notificaciones, promociones, aclaraciones, certificaciones, modificaciones, renovaciones, así como para oír y recibir notificaciones y demás documentos ante la autoridad mencionada anteriormente y obtener oficios y demás documentos de respuesta de autoridades y para gestionar la solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico de los predios con expedientes catastrales [REDACTED] 2 nombrando como testigos a los señores [REDACTED] 4 Ratificado mediante [REDACTED] 3 en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 19-diecinueve días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado.
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Héctor Alfredo Márquez Treviño** con número de identificación [REDACTED] 5 (Apoderado General de la asociación denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR A.C.**).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **José Antonio Jasso Castillo** con número de identificación [REDACTED] 5 Apoderado Legal de la asociación denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR A.C.**.
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 4 con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).

- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 4 con número 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 las calles Cipreses, Ahuehuetes y Avenida Fernando García Roel (Antes Avenida Ricardo Covarrubias), sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3290000006925 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, con número de expediente catastral [REDACTED] 2 asignando el número de expediente L-FLDA-000306-25-02.

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 (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Comercio y Servicios, con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).

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

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

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

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

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

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

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio 326A-200 con fecha de pago 20-veinte del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2



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

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

El Reglamento de Zonificación y Uso 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 **II. 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;

• Presenta copia simple de Instructivo y Plano con número de oficio **03902/SEDUSO/2024**, con Expediente Administrativo **S-079/2024** de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, donde la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, APRUEBA LA FUSION del predio identificado con el número de expediente catastral **2** con una superficie de **640.00** metros cuadrados y el predio identificado con el número de expediente catastral **2** con una superficie de **1,745.25 metros cuadrados** para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **2,385.25 metros cuadrados** con frente a las calles Cipreses, Ahuehuetes y Avenida Fernando García Roel (Antes Avenida Ricardo Covarrubias), en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Mediante la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se le asignó el expediente catastral **2** en **1**

• Presenta copia simple del escrito de fecha 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, dirigido al Licenciado Refugio de Jesús Rodríguez Flores, Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito, en Monterrey, Nuevo León, en el cual el Arquitecto José Antonio Jasso Castillo, Apoderado Legal de ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, ASOCIACIÓN CIVIL, solicita registrar el Plano de Fusión con Expediente Administrativo S-079/2024 de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, donde la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, APRUEBA LA FUSION del predio identificado con el número de expediente catastral **2** con una superficie de **640.00** metros cuadrados y el predio identificado con el número de expediente catastral **2** con una

superficie de **1,745.25 metros cuadrados** para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **2,385.25 metros cuadrados** con frente a las calles Cipreses, Ahuehuetes y Avenida Fernando García Roel (Antes Avenida Ricardo Covarrubias), en la Delegación Sur. Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León al cual se le asignó el expediente catastral [REDACTED] **2** quedando asentado bajo el [REDACTED] **3** en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público Suplente en funciones, de la Notaría Pública Número 29-veintinueve, de la que es Titular el Licenciado José Martínez González, ambos con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo el [REDACTED] **3**

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 20-veinte fotografías del predio impresas a color (06-seis fotografías exteriores, 14-catorce fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por CFE Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo de facturación del 21-veintiuno de mayo del año 2025-dos mil veinticinco al 22-veintidos de julio del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección de [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 USB.

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano 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.

- 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 o de su área Metropolitana, el número de teléfono; el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo,



aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

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

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

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

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

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

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

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 **II. 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;

• Este anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente **II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en la fracción I, inciso g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Este anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente **II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (2)** y requerida a su vez en la fracción IX, del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Este anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente **II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (2)** y requerida a su vez en la fracción X, del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 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.

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

3. Otros documentos.

Presenta copia de cédula profesional de Licenciatura en Arquitectura de [REDACTED] con número de cédula [REDACTED] de acuerdo con el Artículo 156 Bis I fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, y requisitos; lo que debió de verse; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I 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, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.



SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 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, en el apartado **10.1.2** denominado **Zonificación Secundaria** del Plan de Desarrollo Urbano invocado, en el punto relativo a los Lineamientos Generales para el uso de suelo, inciso a), establece que la Zonificación Secundaria podrá ser precisada, complementada y aplicada a mayor detalle en un área determinada, distrito o zona, a través del Plan o Programa específico, que al efecto se realicen.

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

De acuerdo a lo anterior, la Dirección para un Desarrollo Compacto adscrita a esta Secretaría por medio del número de oficio **DEC/00757/2025** de fecha 17-dieciséis días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, solicitó opinión acerca de la **Zonificación, Compatibilidad y Lineamientos** que le corresponden al predio ubicado en las calles Cipreses, Ahuehuetes y Avenida Fernando García Roel (Antes Avenida Ricardo Covarrubias), en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] con superficie de **2,385.25** metros cuadrados, recibiendo respuesta de la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, por medio del número de oficio **PRT/819/2025** de fecha 28-veintiocho días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, que indicó lo siguiente:

- "...
- El predio de su interés, ubicado frente a la Avenida Fernando García Roel (antes Ricardo Covarrubias), de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, publicado el 17 de mayo del año 2023, en el periódico oficial número 63, y su plano de Zonificación Secundaria E04, señala que una parte del predio se encuentra en una zona de Mejoramiento tipo C y lo que resta del predio se encuentra sobre un área señalada, como de Mejoramiento tipo A.
 - En el archivo digital, se encuentran los metros que le corresponden a cada zona, entonces, el lote con superficie de 2,385.25 m² (100%), aproximadamente 722.55132 m² (30.29%), se encuentra en zona de Mejoramiento tipo A, y aproximadamente 1662.69 m² (69.70%) en zona de Mejoramiento tipo C.
 - En la parte que le corresponde a la zona de Mejoramiento tipo A, de conformidad con el plano de Zonas de Mejoramiento tipo A, le corresponden los siguientes lineamientos: COS Máx. 0.8 y el CAAV Min. 0.1, es importante hacer hincapié del apartado 6.2.1., los numerales 2, 3, 4, ... y demás aplicables correspondientes a su caso en particular, los cuales deberá hacer mención en su dictamen y a la vez en su resolución.
 - El resto del predio correspondiente a la zona de Mejoramiento tipo C, deberá aplicar el punto 6.2.3 Zonas de Mejoramiento tipo C (Calles completas), del punto VI. Nivel normativo, del mismo Programa antes mencionado, y serán los siguientes lineamientos: COS máximo será de 0.80 y el CAAV mínimo será de 0.10, en las edificaciones ubicadas en zonas de mejoramiento Tipo C, se sujetarán a las siguientes alturas: en Calles Completas, será de hasta 5 niveles, es importante hacer hincapié del apartado 6.2.3., los numerales 2, 3, 4, ... y demás aplicables a su caso en particular, los cuales deberá hacer mención en su dictamen y a la vez en su resolución.

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

En relación a lo anterior, resulta que:

Para la parte del predio (aproximadamente 1,662.69 metros cuadrados, 69.70%) en la Zona Clasificada como ZONA DE MEJORAMIENTO, TIPO C (CALLES COMPLETAS) dando frente a la vialidad denominada Avenida Fernando García Roel (antes Avenida Ricardo Covarrubias), el uso solicitado para PARA COMERCIO Y SERVICIOS se considera como CONDICIONADO A: a. SEGURIDAD CIVIL, b. SALUD, c. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, d. MOVILIDAD, e. LAS DEMAS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEÓN Y DEMAS APLICABLES.

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

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

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

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

a) Los usos y destinos del suelo serán regulados, definiendo los usos prohibidos, y asegurando que los usos permitidos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas o rebasen la capacidad de los servicios establecidos en el artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

b) El artículo 141 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que son incompatibles con los usos residenciales, aquellos usos comerciales o industriales, que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas y por lo tanto se negará el permiso respectivo o bien se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo, por lo tanto en congruencia con dicha disposición, los usos del suelo y edificación prohibidos en el Distrito son los usos ... además de lo que al respecto establezca el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

c) Serán establecidos los lineamientos base de acuerdo a la ubicación de los predios, a partir de los cuales se promoverá el Aprovechamiento Optativo Condicionado;

d) Se indicarán las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.

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

Tomando en consideración la clasificación de vías subcolectoras interiores, de acuerdo a lo señalado en el **PLANO 13. ESTRUCTURA VIAL** aprobado dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece que la Avenida Fernando García Roel (antes Avenida Ricardo Covarrubias) se clasifica como VIALIDAD SUBCOLECTORA, teniendo un ancho de 21.00 metros. Lo que cumple con la clasificación de CALLES COMPLETAS.

Condicionantes para las Zonas no determinadas de Conservación

De acuerdo al apartado **6.2.3 Zonas de Mejoramiento tipo C (Calles completas)** del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, numerales:



3. En los predios ubicados frente a Calles Completas, para permitir cualquier uso del suelo, diferente a la vivienda multifamiliar, se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

- a. **Que no amenacen la seguridad e integridad de las personas**, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural, así como el dictamen, factibilidad o resolución favorable de la Dirección de Protección Civil, que corresponda, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 fracciones XIX, XX, XXI y XXII de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León y los artículos 51 y 52 del Reglamento de Protección Civil de la Ciudad de Monterrey.
- b. **Que no amenacen la salud de las personas**, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno de la Secretaría Estatal de Salud, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 99, 100, 102, 103, 104, 106 y demás aplicables de la Ley Estatal de Salud.
- c. **Que no rebasen la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad**, para lo cual deberá presentar dictamen favorable, factibilidad o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
- d. **Que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio**, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
- e. **Las demás condicionantes que establezcan en Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás aplicables.**

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

Para la parte del predio (aproximadamente 722.55132 metros cuadrados, 30.29%) en la Zona Clasificada como ZONA DE MEJORAMIENTO, TIPO A dando frente a la vialidad denominada Cipreses, el uso solicitado para PARA COMERCIO Y SERVICIOS se considera como CONDICIONADO A: a. SEGURIDAD CIVIL, b. SALUD, c. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, d. MOVILIDAD, e. LAS DEMAS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEÓN Y DEMAS APPLICABLES.

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

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

Mejoramiento Tipo A: zona donde deberán llevarse a cabo acciones de rehabilitación urbana, ya sea de las redes de infraestructura para la prestación de servicios públicos, de áreas verdes, parques o jardines o del equipamiento público existente, con el propósito de renovar la imagen urbana, repararla o corregirla, o bien recuperar o restablecer el adecuado funcionamiento de las zonas deterioradas física o funcionalmente.

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

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

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

c) Serán establecidos los lineamientos base de acuerdo a la ubicación de los predios, a partir de los cuales se promoverá el Aprovechamiento Optativo Condicionado;

d) Se indicarán las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.

Cabe destacar que de acuerdo a lo establecido al artículo 169, fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: " Vías locales residenciales: tendrán un derecho de vía de 13.00 metros con aceras de 2.50 metros a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, al lado de cada acera, podrán ser de un sentido o doble sentido con carril de circulación intermitente. No podrán tener una longitud mayor de 200.00 metros con una tolerancia del 10.0% entre calles transversales..."

Tomando en consideración la clasificación de vías locales, de acuerdo a lo señalado en el **PLANO 13. ESTRUCTURA VIAL** aprobado dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se establece que la calle Cipreses se clasifica como VIALIDAD LOCAL, teniendo un ancho de 13.00 metros. Lo que cumple con la clasificación de CALLES LOCALES.

Condicionantes para las Zonas no determinadas de Conservación

De acuerdo al apartado **6.2.1 Zonas de Mejoramiento tipo A** del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, numerales:

3. Para permitir cualquier uso del suelo, diferente a la vivienda multifamiliar, se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

- a. **Que no amenacen la seguridad e integridad de las personas**, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural, así como el dictamen, factibilidad o resolución favorable de la Dirección de Protección Civil, que corresponda, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 fracciones XIX, XX, XXI y XXII de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León y los artículos 51 y 52 del Reglamento de Protección Civil de la Ciudad de Monterrey.
- b. **Que no amenacen la salud de las personas**, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno de la Secretaría Estatal de Salud, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 99, 100, 102, 102, 103, 104, 106 y demás aplicables de la Ley Estatal de Salud.
- c. **Que no rebasen la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad**, para lo cual deberá presentar dictamen favorable, factibilidad o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes
- d. **Que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio**, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
- e. **Las demás condicionantes que establezcan en Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás aplicables.**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

1. Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos residenciales, los usos comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad urbana;
2. Se permitirá la Densificación, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad urbana. Los interesados en densificar deberán asumir el costo que el incremento represente. La autoridad competente establecerá los mecanismos necesarios para aplicar dicho costo, el cual será utilizado en mejorar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita una adecuada densificación y mezcla de usos; y
3. Se garantizará que se consolide una red de vialidades operativa y funcional y una dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

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

Los usos de suelo de industria pesada son incompatibles con los usos residenciales.... Los planes o programas de desarrollo urbano de los Municipios deberán establecer la prohibición de usos de suelo y uso de edificación para dichos establecimientos.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico..."

TERCERO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO TEC Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. En el presente caso, los lineamientos urbanísticos aplicables para la zona de **MEJORAMIENTO, TIPO C (CALLES COMPLETAS)** dentro del **Distrito Tec**, se encuentran establecidos, de acuerdo a lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, a la parte del inmueble que le corresponde la zona mencionada (**aproximadamente 1,662.69 metros cuadrados, 69.70%**), identificado con número de expediente catastral

2 le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

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

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

Altura máxima optativa:

a. En Calles Completas, será de hasta 10 niveles

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

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

De acuerdo a lo anterior es necesario indicar:

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

La opción de la altura máxima optativa podrá ser solicitada y aplicada una vez que esté presente en las Leyes y Reglamentos que establezcan las condiciones, procedimientos y faculten la aplicación.

**CUARTO. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN ZONA DE MEJORAMIENTO, TIPO C (CALLES COMPLETAS).
(frente a la Avenida Fernando García Roel antes Avenida Ricardo Covarrubias)**

Superficie a Dictaminar:	(aproximadamente 1,662.69 metros cuadrados, 69.70%)
Lineamientos	Norma (Coeficientes)
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	*
ÁREA LIBRE	0.20
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10
N° de Niveles (Máximo)	05-cinco niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00-cuatro metros
Comercio y Servicios	CONDICIONADO A: a. SEGURIDAD, b. SALUD c. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, d. MOVILIDAD, y e. LAS DEMAS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EN REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEON Y DEMAS APLICABLES

*El Coeficiente de Utilización del Suelo será determinado por la cantidad del Coeficiente de Ocupación del Suelo en metros cuadrados multiplicado por el número de niveles permitido.

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec vigente.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para la zona de **MEJORAMIENTO, TIPO A** dentro del **Distrito Tec**, se encuentran establecidos, de acuerdo a lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, a la parte del inmueble que le corresponde la zona mencionada (**aproximadamente 722.55132 metros cuadrados, 30.29%**), identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

1. El COS máximo será de 0.80 y el CAAV mínimo será de 0.10
2. La altura de las edificaciones será:
 - a. En calles locales, será de hasta 3 niveles.



QUINTO. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN ZONA DE MEJORAMIENTO, TIPO A.
(Frente a calle Cipreses)

Superficie a Dictaminar:	(aproximadamente 722.55132 metros cuadrados, 30.29%)
Lineamientos	Norma (Coeficientes)
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	*
ÁREA LIBRE	0.20
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10
Nº de Niveles (Máximo)	03-tres niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00-cuatro metros
Comercio y Servicios	CONDICIONADO A: a. SEGURIDAD, b. SALUD c. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, d. MOVILIDAD, y e. LAS DEMAS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EN REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEON Y DEMAS APLICABLES

El Coeficiente de Utilización del Suelo será determinado por la cantidad del Coeficiente de Ocupación del Suelo en metros cuadrados multiplicado por el número de niveles permitido.

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tecvigente.

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

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

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

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:

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

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

- Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 – trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

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

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

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

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

Así mismo el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400- cuatrocientos metros perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de casas de juego, cabarets y centros nocturnos debiéndose establecer conforme a las normas de esta Ley, la

Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

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

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

SEXTO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO (DISTRITO TEC): Condicionantes para las Zonas no determinadas de Conservación De acuerdo al apartado 6.2.1 Zonas de Mejoramiento tipo A y al apartado 6.2.3 Zonas de Mejoramiento tipo C (Calles completas) del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, numeral 6:

6. El requerimiento de cajones de estacionamiento, según el uso del suelo pretendido, será de acuerdo a las siguientes opciones:

a. **De acuerdo al requerimiento señalado para las zonas de Conservación, a través de la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamiento.** El cual podrá ser solucionado al interior del predio o en predios cercanos dentro de un radio de 500 metros, debiendo realizar las mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales, en cuyo caso el proyecto deberá ser aprobado por la autoridad municipal competente. Las sendas o parques lineales, ya construidas o habilitadas, deberá ser entregadas a la Secretaria de Servicios Públicos, previo al inicio de operaciones o funcionamiento del establecimiento o edificación que se trate, quien expedirá el oficio de recepción correspondiente.

b. **De conformidad con la demanda que se determine en el estudio de Movilidad** correspondiente, pudiendo ser solucionada dicha demanda al interior del predio o en predios cercanos, conforme al inciso anterior.



c. **Mediante programa de movilidad**, donde se precise los medios de transporte, públicos o privados, con que resolverá la demanda generada por el inmueble. Esta solución podrá ser para solucionar la demanda total o parcialmente y el proyecto propuesto deberá ser aprobado por la autoridad competente en la materia.

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.

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

Conforme al **Artículo 60.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, con excepción de los ubicados en el Centro Metropolitano, deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada a los estudiantes. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. El titular o responsable de estos equipamientos y servicios, queda obligado a cumplir con esta condicionante y las demás que establezca el Plan y este Reglamento, que le sean aplicables, sin las cuales no podrán ser otorgadas las licencias municipales de uso y edificación del suelo correspondientes.

Conforme al **Artículo 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 de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión. Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros presentar Estudio de Impacto Vial.

Conforme al **Artículo 62.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su flota 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.

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

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

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**.

SÉPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL. De conformidad a lo dispuesto por el artículo 4 fracción III, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio

respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

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

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

OCTAVO. DICTÁMENES EXTERNOS: a) Protección Civil: Deberá de presentar los lineamientos de seguridad para el uso que se pretenda al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar los lineamientos de seguridad de acuerdo al dictamen que al efecto emita la Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal, según corresponda al giro solicitado.

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO Y SERVICIOS**, para el inmueble ubicado en las calles Cipreses, Ahuehuetes y Avenida Fernando García Real (Antes Avenida Ricardo Covarrubias), sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 y con número de expediente administrativo L-FLDA-000306-25-02; el cual cuenta con una superficie de 2,385.25 metros cuadrados.

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza la Licencia de Uso de Suelo o construcción del proyecto, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitado, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracciones 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 el apartado III. **ANÁLISIS TÉCNICO, 1. Zonificación y Compatibilidad de Uso de Suelo y 2. Análisis y Aplicación de Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito TEC y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.**

TERCERO. 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. Para el caso de solicitar el proyecto arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito TEC, 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.

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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



**Gobierno
de Monterrey**



**Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible**

Expediente Administrativo: L-FLDA-000306-25-02
Oficio No: SDU/01850/2026

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

SEPTIMO. 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.

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

NOVENO. Expídase la presente autorización, en los términos solicitados, y 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 Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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

LIC. RODRIGO HIRAM TODD 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/ACCM/RARH/GADR

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona, que dijo llamarse Jose Antonio Jasso Castillo en su carácter de aboderado siendo las 11:52 horas del día 11 del mes de Julio del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Rubi Paz Delgado

FIRMA

[Firma]

No. DE GAFETE

272619

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

DR. JOSE ANTONIO JASSO CASTILLO

FIRMA

[Firma]

IDENTIFICACIÓN

5

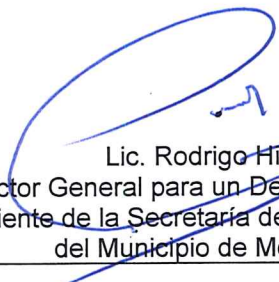
26130

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
19
AQUÍ SE RESUELVE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000306-25-02
	Fecha de Clasificación	14 de Agosto de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4.Nombre, 5. Credencial de Elector, 6. Cedula Profesional,
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.