



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026**

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.

DOMICILIO EN: [REDACTED]

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000340-25-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis. -----
----- **VISTO**, el expediente administrativo L-FLDA-000340-25-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 16-dieciseis de octubre de 2025-dos mil veinticinco, por parte de la C. NADIA MADELEINE RODRÍGUEZ NIÑO, representante legal de la persona moral denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.**; propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA ABRAHAM LINCOLN, ESQUINA CON LA AVENIDA PASEO DE CUMBRES, SIN NÚMERO, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA (SERVICIOS) RESTAURANTE CON COMIDA PARA LLEVAR**, 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 **11,779.79** 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 fracciónes I, II, III, IV y X, 311 fracciónes I, II y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículos 91 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 160 bis, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.

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 (Servicios) Restaurante con comida para llevar**, en el predio ubicado en la Avenida Abraham Lincoln, esquina con la Avenida Paseo de Cumbres, sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

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 [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, al 01-primer día del mes de julio del año 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Número 90-noventa, con ejercicio en este Municipio, la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, en el cual a las sociedades denominadas **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. DE C.V. y PROMOTORA LOS LAURELES, S.A. DE C.V.**, representadas en este acto por su Apoderado General el señor Ingeniero Enrique Garza Treviño, se les denomina como **LAS COMPRADORAS**, adquiriendo en partes iguales los derechos de propiedad, referente a una porción de terreno con una superficie de 99 hectáreas, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de diciembre del año 1996-mil novecientos noventa y seis, ante la fe del Licenciado Enrique Treviño García, Notario Público Suplente del Licenciado Helio E. Ayala Villarreal, Titular de la Notaría Pública Número 110-ciento diez con ejercicio en este Municipio, la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE**, en el cual a la sociedad denominada **PROMOTORA LOS LAURELES, S.A. DE C.V.** representada en este acto por su Apoderado General el señor Ingeniero Enrique Garza Treviño, se le denomina como **"LA PARTE VENDEDORA"** y a la sociedad denominada **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V.**, representada en este acto por su Apoderado General el señor Ingeniero Adolfo Garza Treviño, se le denomina como **"LA PARTE COMPRADORA"**, del 8%-ocho por ciento de los derechos de propiedad, referente a la porción de terreno con una superficie de 99 hectáreas, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 31-treinta y un días del mes de enero del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 119-ciento diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, la cual contiene la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.**, representada en este acto por su Delegado Especial el señor C.P. Gerardo Omar Lozano Torres, consistiendo el acto jurídico en la **formalización de la transmisión parcial de bienes por fusión** en favor de **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.**, en virtud de la fusión entre las sociedades **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.** como **Fusionante** y **PROMOTORA LOS LAURELES S.A. DE C.V.** como **Fusionada**, referente a diversos bienes incluyendo el **42%-cuarenta y dos por ciento** del predio con expediente catastral [REDACTED] superficie de **617,692.83** metros cuadrados, el inmueble descrito fue adquirido por la sociedad **PROMOTORA LOS LAURELES S.A. DE C.V.** mediante la Escritura Pública Número 1,821 de fecha 01-primer día del mes de julio del año 1991-mil novecientos noventa y uno, inscrita bajo el [REDACTED] cuenta con subdivisión inscrita bajo el [REDACTED] cuenta con rectificación de medidas, inscrita bajo el [REDACTED] ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León; Inscrita ante el Registro Público de la



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 30-treinta días del mes de noviembre del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD DE INMUEBLE**, en el cual a la sociedad denominada **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V.**, representada en este acto por el Contador Público Gerardo Omar Lozano Torres, se le denomina como "**LA VENDEDORA**" y a la sociedad denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, representada en este acto por el Contador Público Andrés Eduardo González González, se le denomina como "**LA COMPRADORA**", respecto al 58%-cincuenta y ocho por ciento de los derechos de copropiedad del inmueble con el expediente catastral número [REDACTED] superficie de **32,085.53 metros cuadrados**; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 21-veintiún días del mes de septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público Número 103-ciento tres, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, la cual contiene un **CONTRATO DE APERTURA CRÉDITO SIMPLE**, en el que comparece la sociedad denominada **BBVA BANCOMER, S.A. I.B.M. GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, representada en este acto por sus Apoderados Generales las señoras Monserrat Hernández Rovira y Ma. de los Ángeles Márquez Villanueva, como **ACREDITANTE**, y por parte de la sociedad denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, representada en este acto por su Apoderado común el señor Ingeniero Enrique Garza Treviño, como **EL CLIENTE**, entre otras partes, constituyendo una garantía hipotecaria, respecto entre otros, al inmueble con el expediente catastral número [REDACTED] con superficie de **32,085.53 metros cuadrados**; 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] en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 13-trece días del mes de abril del año 1982-mil novecientos ochenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Simón Javier García Sepúlveda, Notario Público en Ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Pública Número 48-cuarenta y ocho, por medio de este instrumento se **constituye** la sociedad denominada **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE**, denominación seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA** o bien de sus abreviaturas **S.A.**; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

- Presenta copia simple de [REDACTED] ³ en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de junio del año 1987-mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Muñoz Hernández, Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, en ejercicio en este Municipio, de la cual es Titular el Licenciado José Garza Flores, la cual contiene la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada en este acto por su Comisionado Especial el señor Ingeniero José María Garza Ponce, consistiendo el acto jurídico, entre otros puntos, en el cambio de denominación, por el cual la sociedad se denomina **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE** seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o bien de sus abreviaturas **S.A. DE C.V.**; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] ³
- Presenta copia simple de [REDACTED] ³ en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Treviño García, Notario Público Suplente del Licenciado Helio E. Ayala Villarreal, Titular de la Notaría Pública Número 110-ciento diez, con ejercicio en este Municipio, por medio de este instrumento se **constituye** la sociedad denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO**, denominación seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o bien de sus abreviaturas **S.A. DE C.V.**; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] ³
- Presenta copia simple de [REDACTED] ³ en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de abril del año 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro en este Municipio, la cual contiene la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.**, representada en este acto por su Delegado Especial el señor Licenciado Hernán Canales Santos, consistiendo el acto jurídico, entre otros puntos, en la revocación de poderes conferidos y otorgados por la sociedad desde su constitución hasta la asamblea mencionada, en favor del señor Ingeniero Adolfo Garza Treviño; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] ³
- Presenta copia simple de [REDACTED] ³ en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de los Estados Unidos Mexicanos, a los 10-diez días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas, Notario Público en Ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en éste Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, instrumento por el cual el Licenciado Emilio Cantú García Apoderado Legal de la sociedad denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, otorga un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS** y un **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LIMITADOS CON FACULTADES DE DELEGACIÓN**, a favor del señor **Enrique Arana Cruz**.
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Enrique Arana Cruz** con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Apoderado Legal de la sociedad denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.**).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

- Presenta copia simple del oficio de fecha 06-seis días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual el Licenciado **Enrique Arana Cruz** en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.**, confiere a los señores **Georgina Itzel Quintero Dueñas**, Emilia Karina Castillo López, Luis Carlos Garza Sánchez, Marcela Alanís Briones, Melissa Rodríguez Mendoza, **Nadia Madeleine Rodríguez Niño**, José Rodolfo Huerta Salinas y Camilo Chapa Chávez, un **PODER ESPECIAL**, para que lleven a cabo todas las gestiones necesarias para obtener factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, entre otros, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León y/o su equivalente, así como toda clase de autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, entre otras, respecto a los predios con expedientes catastrales [REDACTED] Contenido ratificado por medio del Acta Fuera de Protocolo Número 125/27,329/2025, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 03-tres días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del Licenciado Jaime de Jesús García Treviño, Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, de la cual es Titular el Licenciado Eduardo Manautou Roesch.
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Georgina Itzel Quintero Dueñas** con número de identificación [REDACTED] (Apoderada Legal de la sociedad denominada FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Nadia Madeleine Rodríguez Niño** con número de identificación [REDACTED] (Apoderada Legal de la sociedad denominada FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.).

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 Avenida Abraham Lincoln, esquina con la Avenida Paseo de Cumbres, sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta pago de derechos municipales con número de Folio 3290000007249 de fecha 16-dieciséis días del mes de octubre 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] asignando el número de expediente **L-FLDA-000340-25-02**.

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 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 (Servicios) Restaurante con comida para llevar, con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).
- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

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 302A-1462 con fecha de pago 01-uno del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1º-primero al 6º- sexto Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

- 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;

- Presenta copia simple del plano autorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de la Ciudad de General Escobedo, Nuevo León, en fecha 10-diez días del mes de diciembre del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, con oficio número SEDUOPE/938/99, Expediente Administrativo 3124/99, referente a la autorización de la venta de lotes, opción de venta, efectuar contratos o actos que impliquen la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del Fraccionamiento Paseo de Cumbres, 1er. Sector, 2da. Etapa, **en el cual se indica las áreas fuera de trámite, incluyendo el Polígono Fuera de Trámite 2, con una superficie de 32,085.53 metros cuadrados;** autorizado por la Dirección de Catastro de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, en fecha 17-dieciséis días del mes de enero del año 2000-dos mil, con número de Folio 30827/1,999, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
- Presenta copia simple del escrito de fecha 22-veintidos días del mes de octubre del año 2001-dos mil uno, dirigido al Licenciado Refugio de Jesús Rodríguez, Tercer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, en la cual se solicita la realización de la inscripción del trámite efectuado ante la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de la Ciudad de General Escobedo, Nuevo León, según acuerdo con número de oficio SEDUOPE/940/2001 y número de expediente administrativo número 1784/2001, solicitando la inscripción del Plano de Subdivisión únicamente en lo que respecta al trámite de subdivisión, resultando el Polígono A con una superficie de 599,947.62 metros cuadrados y expediente catastral [REDACTED] 2 Polígono B con una superficie de 96,466.16 metros cuadrados y expediente catastral [REDACTED] 2 Servidumbre derecho de paso con una superficie de 7,724.76 metros cuadrados, Polígono C con una superficie de 60,000.00 metros cuadrados y expediente catastral [REDACTED] 2 Polígono D con una superficie de 637,692.83 metros cuadrados y expediente catastral [REDACTED] 2 Polígono Fuera de Trámite 1 con una superficie de 34,688.04 metros cuadrados y expediente catastral [REDACTED] 2 y Polígono Fuera de Trámite 2 con una superficie de 32,085.53 metros cuadrados y expediente catastral [REDACTED] 2 ubicados entonces en el Municipio de General Escobedo, Nuevo León; Ratificado mediante Acta Fuera de Protocolo Número 118,971, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 29-veintinueve días del mes de octubre del año 2001-dos mil uno, ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León; El plano mencionado fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de Instructivo con número de oficio SEDUE 1650/2016, Expediente Administrativo L-515/2015 de fecha 23-veintitrés días del mes de mayo del año 2016-dos mil dieciséis, donde la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, autoriza la LICENCIA DE USO DE SUELO para PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES, TIENDAS DE DEPARTAMENTOS Y TIENDAS DE AUTOSERVICIO en el predio ubicado en la Avenida Abraham Lincoln esquina con Avenida [REDACTED]

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

Paseo de Cumbres, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de **32,085.53 metros cuadrados**.

- Presenta Recibo de pago de fecha 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2015-dos mil quince, con Folio **3170000025951**, emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago: por obligaciones establecidas en el artículo 203 inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Expe. Catastral [REDACTED] 2 Trámite L-515/2015, Tipo de Tramite Tramitaciones Urbanísticas, respecto a la Licencia de Uso de Suelo para Plazas y Centros Comerciales, Tiendas de Departamentos y Tiendas de Autoservicio, autorizada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, del Expediente Administrativo **L-515/2015**, oficio número SEDUE 1650/2016, a razón del 7% de cesión municipal, respecto a la superficie de **32,085.53 metros cuadrados**, del expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta copia simple de Instructivo y Plano de Subdivisión con número de Expediente Administrativo **S-093/2020**, número de oficio **15091/SEDUE/2020**, de fecha 10-diez días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, donde la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la **Subdivisión** del predio con superficie de **32,085.53 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 para quedar en **02-dos porciones: POLIGONO FUERA DE TRÁMITE 2-A** con superficie de **28,110.49 metros cuadrados** colindante a la Avenida Paseo de Cumbres, Avenida Lincoln y Avenida Prolongación Ruiz Cortines y **POLIGONO FUERA DE TRÁMITE 2-B** con superficie de **3,975.04 metros cuadrados**, colindante a la Avenida Paseo de Cumbres y Avenida Prolongación Ruiz Cortines, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual se indica que al momento de solicitar un **trámite de edificación** deberá cumplir con lo establecido por el **Artículo 212** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Mediante la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se les asignaron los expedientes catastrales [REDACTED] 2 respectivamente mediante Folio [REDACTED] 3
- Presenta copia simple del escrito de fecha 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, dirigido a la Licenciada Silvia Yolanda Obregón Cabrieles Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la Primera Cabecera Distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, en el cual se solicita se inscriba la **Subdivisión** del predio propiedad de la sociedad **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, con número de Expediente Administrativo **S-093/2020**, número de oficio **15091/SEDUE/2020**, de fecha 10-diez días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, donde la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la **Subdivisión** del predio con superficie de **32,085.53 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 para quedar en **02-dos porciones: POLIGONO FUERA DE TRÁMITE 2-A** con superficie de **28,110.49 metros cuadrados** colindante a la Avenida Paseo de Cumbres, Avenida Lincoln y Avenida Prolongación Ruiz Cortines y **POLIGONO FUERA DE TRÁMITE 2-B** con superficie de **3,975.04 metros cuadrados**, colindante a la Avenida Paseo de Cumbres y Avenida Prolongación Ruiz Cortines, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, a los cuales se les asignaron los expedientes catastrales [REDACTED] 2 respectivamente; Ratificado mediante Acta Fuera de Protocolo Número 084/38/20, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de los Estados Unidos Mexicanos, a los 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas, Notario Público en Ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de Instructivo y Plano de Subdivisión con número de Expediente Administrativo **S-125/2022**, número de oficio **24341/SEDUSO/2023**, de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, donde la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

Nuevo León, autoriza la **Subdivisión** del predio con superficie de **28,110.49 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **2** para quedar en 04-cuatro porciones: **POLIGONO 2-B** con una superficie de **11,779.79 metros cuadrados** y **POLIGONO 2-D** con una superficie de **10,184.15 metros cuadrados**, ambos polígonos dan frente a las vías públicas denominadas calle Paseo de Cumbres y a la Avenida Lincoln, **POLIGONO 2-C** con una superficie de **776.67 metros cuadrados** con frente a la vía pública denominada Avenida Lincoln y **POLIGONO 2-E** con una superficie de **5,369.88 metros cuadrados**, con frente a la vía pública denominada Avenida Prolongación Ruiz Cortines, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual se indica que queda sujeto a revisión de la Autoridad Municipal, el cumplimiento de la obligación de cesión de áreas a favor del Municipio, en caso de presentarse nuevas **solicitudes de acciones de crecimiento** que se encuentren contempladas en el **Artículo 210 y 212** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Mediante la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se les asignaron los expedientes catastrales **3** respectivamente, mediante Folio **3**

- Presenta copia simple del escrito de fecha 14-catorce días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, dirigido al Licenciado Refugio de Jesús Rodríguez Flores, Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la Primera Cabecera con Residencia en Monterrey, Nuevo León, en el cual se solicita se inscriba el Plano de Subdivisión del inmueble propiedad de la sociedad **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, con número de Expediente Administrativo **S-125/2022**, número de oficio **24341/SEDUSO/2023**, de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, donde la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, autoriza la **Subdivisión** del predio con superficie de **28,110.49 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **2** para quedar en 04-cuatro porciones: **POLIGONO 2-B** con una superficie de **11,779.79 metros cuadrados** y **POLIGONO 2-D** con una superficie de **10,184.15 metros cuadrados**, ambos polígonos dan frente a las vías públicas denominadas calle Paseo de Cumbres y a la Avenida Lincoln, **POLIGONO 2-C** con una superficie de **776.67 metros cuadrados** con frente a la vía pública denominada Avenida Lincoln y **POLIGONO 2-E** con una superficie de **5,369.88 metros cuadrados**, con frente a la vía pública denominada Avenida Prolongación Ruiz Cortines, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, a los cuales se les asignaron los expedientes catastrales **3** respectivamente; Ratificado mediante Acta Fuera de Protocolo Número 137/191,463/23, en San Pedro Garza García, Municipio del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Eugenio Garza Riva Palacio, Notario Público suplente en funciones de la Notaría Pública Número 137-ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, y de la cual es Titular el Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 137-ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **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 09-nueve fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores, 05-cinco fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por CFE Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo de facturación del 24-veinticuatro de junio del año 2025-dos mil veinticinco al 25-veinticinco de julio del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección de **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 (memoria 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;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

- 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;

- Este anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente **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 **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 **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 (memoria 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 4980425, de acuerdo con el Artículo 156 Bis I fracción II 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, 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] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05 B** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** dando frente a la Avenida Abraham Lincoln en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, y conforme a lo establecido en el **Artículo 44** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros. De igual manera se encuentra en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** frente a la Avenida Paseo de Cumbres; Se describe su compatibilidad en la siguiente tabla de acuerdo a lo solicitado.

COMPATIBILIDAD DE USOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO
(frente a la Avenida Abraham Lincoln)
CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO

			COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	GIRO ESPECIFICO		
	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

COMPATIBILIDAD DE USOS EN HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
(frente a la Avenida Paseo de Cumbres)

HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR		
	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	3.4. Alimentos y bebidas	
	3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Condicionado
	3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	Condicionado

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

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; mismo que se marca en el Considerando Segundo del presente resolutivo, 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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

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 Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a 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, Nuevo León, 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 DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, **Poniente**, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran 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 CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO
(frente a la Avenida Abraham Lincoln)**

Superficie a Dictaminar:	11,779.79 M ²
Lineamientos en un terreno mayor de 1,000.00 m2 de superficie	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	10.00
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	(+) 12-doce Niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros

*Los lineamientos urbanísticos se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros.

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
(frente a la Avenida Paseo de Cumbres)**

Superficie a Dictaminar:	11,779.79 M ²
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

C.U.S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	1.70
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
N° 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 de suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

Por lo 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, se establece que la altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones.

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

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

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

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

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

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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

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

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

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

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

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

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

Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 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:

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

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.

CUARTO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE

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

CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO			
	GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BASICA DE SERVICIO
SERVICIOS	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25 m2
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10 m2

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR			
	GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BASICA DE SERVICIO
SERVICIOS	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25 m2
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10 m2

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

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

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

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

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

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

Conforme al **Artículo 62.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. 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 102.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para los proyectos de construcción y uso de edificación, se deberá presentar un estudio de impacto vial de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones del Plan y los que de éste deriven.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL

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

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

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

SEXTO. DICTÁMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

- Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que 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 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 (SERVICIOS) RESTAURANTE CON COMIDA PARA LLEVAR**, respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA ABRAHAM LINCOLN, ESQUINA CON LA AVENIDA PASEO DE CUMBRES, SIN NÚMERO, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de **11,779.79** metros cuadrados.

SEGUNDO. *Esta Resolución NO autoriza el uso, la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación del Proyecto Arquitectónico o Licencia 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;*

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.

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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000340-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/01724/2026

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.

SEXTO. 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.

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 **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA (SERVICIOS) RESTAURANTE CON COMIDA PARA LLEVAR)**, 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 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/RARH/JERC/DAQE

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Nadira Rodríguez Nino en su carácter de aboderado siendo las 10:00 horas del día 29 del mes de junio del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 242614

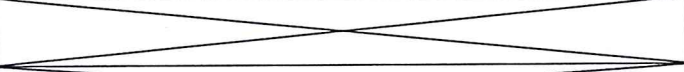
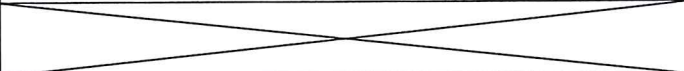
PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Nadira Rodríguez Nino

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000340-25-02
	Fecha de Clasificación	15 de Julio 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 07-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Credencial de Elector, 5. Nombre.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.