



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000381-25-02

OFICIO No. SDU/02007/2026

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

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA INSTITUCIÓN DENOMINADA
BANCA AFIRME, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO
FINANCIERO. DIVISIÓN FIDUCIARIA. FIDEICOMISO 79,976.**

DOMICILIO [REDACTED]

PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de junio de 2026-dos mil veintiséis. -----
--- **VISTO**, la solicitud sobre el trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** presentada ante esta Secretaría en fecha 18-dieciocho de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, por el **C. EDGAR OSVALDO CRUZ VÁZQUEZ** Representante Legal de la Institución denominada **BANCA AFIRME, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO 79,976**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en **CAMINO DEL PASTIZAL S/N. JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie total de **29,065.22 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud y las constancias anexadas dentro del expediente administrativo número **L-FLDA-000381-25-02**;

RESULTANDO

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

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

I y II Inciso a) Solicitud correspondiente.

Presenta solicitud oficial para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** para el predio ubicado en Camino del Pastizal

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

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

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

- Presenta copia simple de [REDACTED] 3 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado EVARISTO OCAÑAS MÉNDEZ, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene **EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO INMOBILIARIO CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN**, que celebran de una parte el señor **JOSÉ ARTEMIO BARRERA LÓPEZ** y su esposa la señora **IMELDA ANA RODRÍGUEZ GARZA**; el señor **ISMAEL GARCÍA LÓPEZ** y su esposa **MARÍA MAGDALENA BARRERA RODRÍGUEZ**; y el señor **JOSÉ ARTEMIO BARRERA RODRÍGUEZ** a quienes se les denomina como los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A**; por otra parte la sociedad **URBANIZADORA ALBA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el Arquitecto **MIGUEL ÁNGEL CAGNASSO CANTÚ**, a quien se denomina el **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**; y a quien de manera conjunta con los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A** se les podrá denominar indistintamente, como **LOS FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS y/o LOS FIDEICOMITENTES y/o LOS FIDEICOMISARIOS** o por su denominación, y por último la institución **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA**, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios Licenciados **NABOR MEDINA GARZA** e **HILDA MARGARITA PADILLA CALVO**, a quien se denomina como la **FIDUCIARIA**; así mismo, el presente contrato queda registrado en los archivos contables de la **FIDUCIARIA** con el número **79976**, y por medio de este acto entre otros puntos, los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A**, transmiten la legítima propiedad y pleno dominio del predio marcado con expediente catastral [REDACTED] 2 y una superficie de **29,579.00** metros cuadrados, ubicado en el Ejido San Bernabé Topo Chico del Municipio de Monterrey, Nuevo León, a favor de la **FIDUCIARIA**; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de escrito dirigido al C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, en el cual el **ARQUITECTO MANUEL ANTONIO MONTELLANO CHÁVEZ**, en representación de **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, solicita la **ACLARACIÓN DE COLINDANCIA** en virtud de que en su colindancia Sureste se lee **Ciudad Solidaridad** debiendo ser lo correcto **Camino del Pastizal**, referente al inmueble ubicado en el Ejido San Bernabé del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 el anterior escrito es Ratificado mediante **Acta Fuera de Protocolo Número 051/182,542/23** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 13-trece días del mes de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado EVARISTO OCAÑAS MÉNDEZ, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] 3



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000381-25-02

OFICIO No. SDU/02007/2026

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

- Presenta copia simple de escrito dirigido al C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, en el cual el **ARQUITECTO MANUEL ANTONIO MONTELLANO CHÁVEZ**, en representación de **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, solicita la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS** del inmueble ubicado en el Ejido San Bernabé Topo Chico del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de **29,065.22** metros cuadrados y le corresponde el expediente catastral [REDACTED] ² siendo que el anterior escrito es Ratificado mediante **Acta Fuera de Protocolo Número 051/189,398/24** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del LICENCIADO EVARISTO OCAÑAS MÉNDEZ, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral. inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] ³

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

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

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

- Presenta copia simple de la [REDACTED] ³ en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 02-dos días del mes de enero del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, ante la fe del LICENCIADO GILBERTO FEDERICO ALLEN, Notario Público, Titular de la Notaría Número 33-treinta y tres, con ejercicio en esta Ciudad; la cual contiene la constitución de una **SOCIEDAD ANÓNIMA** que se denomina "**BANCA AFIRME**", esta denominación irá seguida de las palabras "**SOCIEDAD ANÓNIMA**" o bien de sus abreviaturas "**S.A.**", **Institución de Banca Múltiple "AFIRME GRUPO FINANCIERO"**; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED] ³
- Presenta copia simple de la [REDACTED] ³ en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, ante la fe del LICENCIADO EVARISTO OCAÑAS MÉNDEZ, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral; por medio de este instrumento la institución de crédito denominada **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, representada en este acto por sus Delegadas Fiduciarias las Licenciadas **HILDA MARGARITA PADILLA CALVO** y **CINTHYA BERENICE VILLA LEDEZMA** en su carácter de **FIDUCIARIA y/o FIDUCIARIO**, actuando única y exclusivamente por cuenta y orden del **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO INMOBILIARIO CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN** número 79976, otorga **PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, TAN AMPLIO Y CUMPLIDO COMO EN DERECHO SEA NECESARIO, SIN FACULTADES DE DELEGACIÓN Y/O SUSTITUCIÓN, CON LA LIMITANTE DE SER EJERCIDO EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO**, a favor

de los señores **HÉCTOR ALFREDO CALVILLO REYNOSO, MANUEL ANTONIO MONTELLANO CHÁVEZ, JUAN MANUEL RAMÍREZ GOMES-CARNEIRO, CRYSTHIAN IVAAN GONZÁLEZ LÓPEZ, EDGAR OSVALDO CRUZ VÁZQUEZ y MIGUEL ÁNGEL CAGNASSO CANTÚ**, así como a la sociedad **URBANIZADORA ALBA, S.A. DE C.V.**

- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. EDGAR OSVALDO CRUZ VÁZQUEZ** con número de identificación [REDACTED] 4 (Representante Legal de BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. CRYSTHIAN IVAAN GONZÁLEZ LÓPEZ** con número de identificación [REDACTED] 4 (Representante Legal de BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones I y II inciso c) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; 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 Camino al Pastizal s/n, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 4
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 32E-3069 de fecha 18-dieciocho de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Información de Factibilidad y Lineamiento, con expediente catastral [REDACTED] 4 asignando el expediente **L-FLDA-000381-25-02**.

Con lo anterior se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracción I y II inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 164 fracciones IV y V y 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 del proyecto (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).
- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000381-25-02

OFICIO No. SDU/02007/2026

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

I. inciso f) Pago de derechos correspondientes.

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

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 311 fracción I inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; 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 349B-10448 y fecha de pago del 27-veintisiete de febrero de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal 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 expediente catastral 2

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 311 fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; 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** 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 **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1** 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 con Oficio No. **03530/SEDUSO/2024** dentro del Expediente Administrativo No. **F-020/2023**, de fecha 02-dos de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, informa que es **FACTIBLE** de **FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO** para desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] con superficie de 29,579.00 metros cuadrados, ubicado frente a la Av. Camino del Pastizal, sin número, al poniente de la Colonia Barrio Estrella, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo SEGUNDO, en el acuerdo de dicho Instructivo, mismo que se deberá respetar y cumplir en la elaboración del Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los Artículos 213 fracciones I al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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

- Presenta copia simple de Comprobante de Domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., respecto al periodo de consumo de fecha 05-cinco de julio al 05-cinco de agosto de 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en la [REDACTED]

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000381-25-02

OFICIO No. SDU/02007/2026

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

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB (Unidad de Almacenamiento).

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o Programa de Desarrollo Urbano vigente, que de éste se derive, se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

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

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

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

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

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

- IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;
- V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:
- a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;
- b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

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

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

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

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1** 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;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1** en la fracción IX del Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Usos 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;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000381-25-02

OFICIO No. SDU/02007/2026

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1** en la fracción X del Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de 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 cumplido. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB (Unidad de Almacenamiento).

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

3. OTROS DOCUMENTOS.

Presenta copia simple de Cédula Profesional de Licenciatura en Arquitectura del **CHÁVEZ** con Número 3138178.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en el Artículo 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 309 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 313, 399 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso d), 12 fracción I, 14 fracción I Punto 1.1, 36 y 39, 156, 156 BIS I fracciones I a XI y 164 fracciones I a XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05 A** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD** dando frente a Camino del Pastizal en una Zona Clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**; de igual manera se encuentra frente a la Avenida Camino del Pastizal en una zona Clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**. Se describe su compatibilidad en las siguientes tablas de acuerdo a lo solicitado.

COMPATIBILIDAD DE USO EN CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO
(frente a la Avenida Camino del Pastizal)

CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO			
USO	GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1 Vivienda		
	1.1.2.	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
	1.1.3.	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	Condicionado

COMPATIBILIDAD DE USO EN HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO
(frente a la Avenida Camino del Pastizal)

CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO			
USO	GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1 Vivienda		
	1.1.2.	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
	1.1.3.	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	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..."



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000381-25-02

OFICIO No. SDU/02007/2026

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

Es relevante destacar que al entrar al estudio del uso solicitado y señalado como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el **CONSIDERANDO SEGUNDO** de la presente Resolución, es procedente señalar lo dispuesto por el Artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO** frente a la Avenida Camino del Pastizal, y le son aplicables los **Requerimientos II.-Contaminación, III.-Impacto Vial y IV.-Seguridad** del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a estos, contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo.

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, descritos en el Plan, se encuentran establecidos en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con el expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO
(frente a Camino del Pastizal)

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	29,065.22 M²
LINEAMIENTOS	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.80
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	2.50
ÁREA LIBRE	0.20
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10
Nº de Niveles (Máximo)	8-ocho Niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta	95 viv./ha.
Densidad Neta	126.66 viv/ha.

Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO** frente a la Avenida Camino del Pastizal, corresponde una densidad bruta de 95 viv/ha., y de acuerdo a lo señalado por el **Artículo 140** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "...En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco...", resulta entonces de la siguiente manera: Densidad bruta 95 viviendas por hectárea /0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 126.66 viviendas por hectárea.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000381-25-02

OFICIO No. SDU/02007/2026

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

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO
(frente a Camino del Pastizal)

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	29,065.22 M ²
LINEAMIENTOS	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	3.00
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	8-ocho Niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta	105 viv./ha.
Densidad Neta	140 viv/ha.

Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO** frente a la Avenida Camino del Pastizal, corresponde una densidad bruta de 105 viv./ha., y de acuerdo a lo señalado por el **Artículo 140** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "...En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco...", resulta entonces de la siguiente manera: Densidad bruta 105 viviendas por hectárea /0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 140 viviendas por hectárea.

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 48.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.*

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

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

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** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000381-25-02

OFICIO No. SDU/02007/2026

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

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

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

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

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

ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD

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.

CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO			
USO	GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
HABITACIONAL	1.1 Vivienda		
	1.1.2.	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1.5 cajones por cada 1 vivienda
	1.1.3.	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	1 cajón por cada 1 vivienda

HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO		
USO	GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
HABITACIONAL	1.1 Vivienda	
	1.1.2. Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1.5 cajones por cada 1 vivienda

*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 198.-** De la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual a letra dice: *"...Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un estudio de movilidad; tratándose de solicitud para licencias de construcción en los lotes o predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados.*

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000381-25-02

OFICIO No. SDU/02007/2026

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

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

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

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

I. Análisis de los usos de suelo y densidades:

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

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

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

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

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

V. Elaboración de Modelo de Transporte:

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

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

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

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

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

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

CUARTO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

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

QUINTO. DICTÁMENES EXTERNOS.

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

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; así como en los Artículos 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II y 311 fracciones I y II y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y Artículos 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los Artículos 100 fracciones V y L, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA:

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000381-25-02

OFICIO No. SDU/02007/2026

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

GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, para el predio ubicado en Camino del Pastizal s/n, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** con una superficie total de **29,065.22 metros cuadrados**.

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

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

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

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

SEXTO. Que con fundamento en el Artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los Artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

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

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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

LIC. RODRÍGO HIRAM TODD LÓZANO
**DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

SCS/ OCRA/ RARH/ ACCM/ VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse ILEANA LETICIA TRAVINO FLORES en su carácter de apoderado siendo las 10:50 horas del día 23 del mes de JUNIO del año 2026.

C. NOTIFICADOR

NOMBRE

FIRMA

No. DE GAFETE

Rubi Delgado
242614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

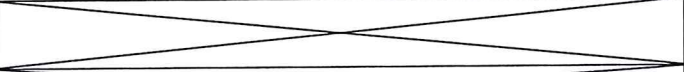
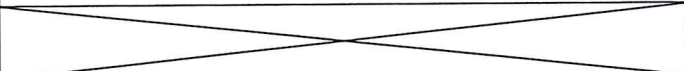
NOMBRE

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

ILEANA LETICIA TRAVINO FLORES
[Firma]
4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000381-25-02
	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.