



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000072-25-03

OFICIO No. SDU/000173/2026

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

INSTRUCTIVO

AL C. JORGE SALMERON MONTAÑO.

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 14-catorce días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis --- VISTO, la solicitud relativa al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 3-TRES UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y RESTAURANTE), presentada ante esta Secretaría en fecha 20-veinte de marzo de 2025-dos mil veinticinco, por el C. JORGE SALMERON MONTAÑO en carácter de Propietario del inmueble ubicado en [REDACTED] e identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 248.96 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, así como las demás constancias acompañadas dentro del expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS-000072-25-03, 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 Artículo s 308 fracciones I, II y III, y 311 fracciones I, II y III, de la citada Ley; Artículos 156 BIS I y 164 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, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO; 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, II y III Inciso a) Solicitud correspondiente.

Presenta solicitud oficial para FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 3-TRES UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y RESTAURANTE), para el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 248.96 metros cuadrados.



Con lo anterior, se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones I, II y III inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Artículo 164 fracción I, Artículo 156 Bis I fracción I y Artículo 160 BIS fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

I, II y III Inciso b) Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **11,927**-once mil novecientos veintisiete. En la Ciudad de Monterrey, Capital del estado de Nuevo León a los 27-veintisiete días del mes de junio de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado RAÚL RICARDO PEDRAZA RODRÍGUEZ, Titular de la Notaría Pública número 2-dos con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, en la cual comparecieron, de una parte, en su carácter de **VENDEDORA** la persona moral denominada "**ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, ASOCIACIÓN CIVIL**", representada en este acto por sus apoderados generales los señores **MIGUEL VALLE HERRERA** y **HUGO ARMANDO GARZA MEDINA**, y por otra parte en su calidad de **COMPRADOR** el señor **JORGE SALMERÓN MONTAÑO**, ocurren a celebrar un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE** sobre la finca marcada con el número 110-ciento diez de la **1** con superficie de 248.96 m2, con el expediente catastral **2** registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente lo son en conjunto, la Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, y la Licencia de Uso de Suelo, 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.
- Presenta copia simple de **Pago de Derechos Municipales** con número de folio 3290000005152 de fecha 20-veinte de marzo de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de Inicio de Trámite de Licencia de Uso de Suelo, con expediente catastral **2** y asignando el número de expediente **Folio L-USDS-000072-25-03**.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 311 fracción I, II y III inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 164 fracción IV, Artículo 156 BIS I fracción III y Artículo 160 BIS fracción II, IX y XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta **Carta Poder** simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 08-ocho de enero de 2025-dos mil veinticinco, en la cual el C. **JORGE SALMERÓN MONTAÑO** en carácter de propietario, otorga a la C. **BRISA MORENO IBARRA**, Poder Amplio, Cumplido Bastante como en Derecho sea necesario para que en mi nombre, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de las direcciones que de ella dependan, permiso de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo en la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la **1** identificado con el expediente catastral **2** y en la cual presenta dos testigos siendo los **4**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000072-25-03

OFICIO No. SDU/000173/2026

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **JORGE SALMERÓN MONTAÑO** con número [redacted] **5** (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **BRISA MORENO IBARRA** con número [redacted] **5** (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] **4** con número [redacted] **5** (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] **4** con número [redacted] **5** (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones I, II y III inciso c) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículos 160 BIS fracción III, 164 fracción VII y 156 BIS I fracciones IV y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

I, II y III Inciso d) Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta 4-cuatro juegos de planos oficiales (1-uno de 2-dos al 2-dos de 2-dos) correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 3 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y RESTAURANTE)** el cual contiene localización del inmueble ubicado en la [redacted] **1** en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] **2**
- Presenta copia simple de **Pago de Derechos Municipales** con número de folio 3290000005152 de fecha 20-veinte de marzo de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de Inicio de Trámite de Licencia de Uso de Suelo, con expediente catastral [redacted] **2** y asignando el número de expediente **Folio L-USDS-000072-25-03**.

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, 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.

Lo anterior cumple con lo dispuesto en el Artículo 311 fracción I, II y III inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 BIS fracciones V, IX y XI, 164 fracciones III, V y IV, 156 BIS I fracciones II y X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III 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. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.



- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 3 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y RESTAURANTE)** para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta 4-cuatro juegos de planos oficiales (1-uno de 2-dos al 2-dos de 2-dos) correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 3 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y RESTAURANTE)**, los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, **plano de localización** del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 311 fracciones I, II y III 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, Artículo 156 BIS I fracciones I y II y 160 BIS fracciones I y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- **I y III inciso f) Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.**

- El requisito referente al **Pago de Derechos**, es requerido a su vez en la fracción II inciso d) y fracción III inciso b) 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 cumplimentado. También por otra parte, deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

- De acuerdo al Artículo 4 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "Para los efectos de este Reglamento se entiende por: XVI. Centro Metropolitano: También llamada [REDACTED] 1 es la zona delimitada al norte por la [REDACTED] 1 y al oriente por la intersección de las avenidas Colón y Madero conocida como «Y» Griega. Se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las avenidas que lo delimitan."

- El requisito de **Estudio de Movilidad**, no aplica debido a que el predio no tiene cajones de estacionamiento, lo anterior por estar protegido por el INAH, de acuerdo al oficio 401.2C.2.504/2024 de fecha 18-dieciocho de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Centro INAH Nuevo León, del cual cita lo siguiente "el inmueble es un Monumento Histórico por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas, Artísticos e Históricas, por lo tanto, cualquier tipo de intervención, fuera menor o mayor, debe ser ingresada a este Instituto para su análisis y visto bueno".

Con lo anterior se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones I inciso f) y III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción IV, Artículo 156 Bis I fracción X, Artículo 160 Bis fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

- **I y III Inciso g) Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000072-25-03

OFICIO No. SDU/000173/2026

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

- Presenta copia simple de comprobante de pago del **Impuesto Predial** de fecha 18 de enero de 2025-dos mil veinticinco con Folio LINEA-365917, expedido por la Presidencia Municipal de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial del bimestre 202501 al bimestre 202506 del expediente catastral [REDACTED] 2
- En cuanto al **Estudio de Impacto Ambiental**, mediante el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales dentro del Dictamen LTA-65/25 mediante el escrito emitido por la Dirección General para un Desarrollo Urbano Sostenible, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio **GDV/219/2025** de fecha 29-veintinueve de abril de 2025-dos mil veinticinco, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] para el giro de Habitacional (Multifamiliar 3 unidades tipo departamento) y Servicios (Oficinas Administrativas y Restaurante).

Con lo anterior se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones I y III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 164 fracción VIII, Artículo 156 Bis I fracción VII, Artículo 160 Bis fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

III Inciso h) Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta Riesgo Geológico e Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el Artículo 311 fracción III inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 160 Bis fracciones XIV y XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Nuevo León.

III. Inciso i) Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M²-Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado en el artículo 311 fracción III inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 BIS, fracción XVI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III Inciso j) Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M²-Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- En el presente caso, no aplica, ya que el proyecto es menor a lo establecido en el Artículo 311 fracción III inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 160 Bis fracción XVII 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 los **Artículos 164, 156 BIS I y 160 BIS** también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, señalados a continuación:

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;

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** requerida en las fracciones I, II y III incisos a), b), c), d), e), f) y g) del **Artículo 311** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- No presenta antecedentes del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

III. Croquis de ubicación del predio; y,

- Este requisito se subsana con el croquis inserto en los planos oficiales, mencionados en el **RESULTANDO PRIMERO** fracción I inciso d) 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 08-ocho fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores), dando cumplimiento al Artículo 164 fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000072-25-03

OFICIO No. SDU/000173/2026

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad CFE, respecto al periodo del 22-veintidos de octubre al 20-veinte de diciembre de febrero de 2024-dos mil veinticuatro con dirección de servicios en la [REDACTED] 1 [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.

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante dispositivos 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 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 notifique mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifique 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, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

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

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los

servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

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

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

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;

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

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

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

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO** en las fracciones I y II y III incisos a), b), c), d), e), f) y g) del **Artículo 311** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 164 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X y XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000072-25-03

OFICIO No. SDU/000173/2026

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

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

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, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

ARTÍCULO 160 BIS. - Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

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 expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, 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. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

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

V. Presentar plano de localización del predio;

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en su caso de existir o poseer, copias simple de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas 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 estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

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

XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico; En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XV. Estudio Geofísico y Geológico; En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500 m2-mil quinientos metros cuadrados;

9/23

20686

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo –CUS mayor a 1,500- mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1**, requeridos en las fracciones I, II y III, fracciones a), b), c), d), e), f), g), h), i) y j) del **Artículo 311** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; **PUNTO NO. 2** fracciones I, IV, V, VII, VIII, IX, X, del Artículo 164, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, IX y X del **Artículo 156 Bis I**, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;

- De acuerdo a oficio: 401.2C.2.504/2024, emitido por el Centro INAH Nuevo León, bajo el Número de expediente 19-28058-24 de fecha 18 de octubre del 2024 y que en atención a la solicitud recibida en la Oficina de Ventanilla Única del Centro INAH Nuevo León (INAH-02-002), solicitud para autorización de obra, donde requiere autorización para "Construcción de departamentos" con base a la verificación realizada por personal técnico del área de Monumentos Históricos de este Centro INAH Nuevo León, me permito comunicarle lo siguiente: *"Sobre el particular, el inmueble es un Monumento Histórico por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas por tanto, cualquier tipo de intervención, fuera menor o mayor, debe ser ingresada a este Instituto para su análisis y visto bueno."*
- Presento Oficio Número 401.2C.2.547/2024, emitido dentro del expediente [REDACTED] ² en fecha 06-seis de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, por la Directora del Centro INAH Nuevo León, relativo al expediente catastral [REDACTED] ² de la [REDACTED] ¹ en el cual menciona que *en relación con las observaciones y recomendaciones emitidas por este Instituto en el Oficio 401.2C.2.504/2024, se informa que las propuestas de intervención cumplen con los requerimientos establecidos. Así mismo, por haber completado toda la información requerida y cumplir con las especificaciones por este Instituto, se aprueba la realización de la obra, bajo el compromiso de seguir las recomendaciones y lineamientos mencionados, así como mantener la supervisión continua de este Instituto.*

Por lo que se da cumplimiento al artículo 160 Bis fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

- El uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)** y **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** es considerado como **PERMITIDOS** y para el giro de **3.4.5 RESTAURANTE** se considera **CONDICIONADO** por encontrarse en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo que el solicitante, anexo copias de la microzonificación.

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000072-25-03

OFICIO No. SDU/000173/2026

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

- Presenta 03-tres juegos de planos (1 de 2 y 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 3 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y RESTAURANTE)** firmados en original por el **C. JORGE SALMERÓN MONTAÑO** en su carácter de propietario del predio ubicado en la [REDACTED] ¹ [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² [REDACTED] los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de areas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Signado también por el Director Responsable de Obra, la [REDACTED] ⁴ [REDACTED] con cédula profesional 3281348, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha a los 20-veinte de marzo de 2025-dos mil veinticinco.

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 20-veinte de marzo de 2025-dos mil veinticinco, signada por la [REDACTED] ⁴ [REDACTED] con número de cédula profesional 3281348, mediante la cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 3 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y RESTAURANTE)** para el inmueble ubicado en la [REDACTED] ¹ [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² [REDACTED]

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 contenga la documentación e información antes requerida, 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 dispositivos USB (Unidad de Almacenamiento).

La solicitud a la que se refiere la fracción I de este Artículo deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando 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, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta solicitud de **Alineamiento Vial** de fecha 17-diecisiete de julio de 2024-dos mil veinticuatro, con expediente administrativo número **PT-ALVI-000565/24**, para el predio ubicado en la [REDACTED] ¹ [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] ² [REDACTED] en el cual, en fecha 30-treinta de julio de 2024-dos mil

11/23

20687



veinticuatro, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala que en los estudios de vialidad **SI** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio en la forma que se indica, para la [REDACTED] se deberá respetar una sección vial de 21.50 metros de ancho, respetando el trazo de una recta, en el lado sur del predio desde una distancia de 5.25 metros medidos del límite de propiedad con la [REDACTED] en el lado norte del predio desde una distancia de 5.85 metros medidos del límite de propiedad con la [REDACTED]

Que el expediente fue integrado con las solicitud, constancias y documentos relativos a la propiedad del predio en cuestión, 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 los Artículo 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con los Artículos 160 BIS, 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, 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 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; Artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 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, 3 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 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 y 101 fracciones IV y XII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey vigente.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. 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.

TERCERO. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05 C** 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 CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la [REDACTED] en una Zona Clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** en el cual el uso solicitado para **1.1.2. MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)** y **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se consideran como **PERMITIDOS** para **3.4.5. RESTAURANTE**, se considera como **CONDICIONADO**.

Es importante señalar que de acuerdo al **Artículo 310** fracciones I, II y III 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, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y el Proyecto Arquitectónico o Licencia De Uso De Suelo: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000072-25-03

OFICIO No. SDU/000173/2026

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

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. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados 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 de 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 del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas 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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano 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, que señala que: "Los usos y destinos del 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 cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y 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 del 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.

Ahora bien y toda vez que el giro de **RESTAURANTE**, que en el presente caso nos ocupa, se considera **CONDICIONADO**, 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**, 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, a los cuales da cumplimiento de la siguiente manera:

Requerimiento I. Predominancia. Considerando la distancia de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles que refiere el Requerimiento, se constató mediante verificación ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, los giros y cantidad de los lotes, ahora bien, entrando en análisis por la **1** del total de 38-lotes que corresponde al 100%, 27-lotes o sea el 71% corresponden a usos diferentes al habitacional unifamiliar, y 11-lotes o sea el 29% corresponden a uso habitacional unifamiliar habitado, considerando que el porcentaje de los lotes diferentes al habitacional unifamiliar son mayor que el 55%, los lotes adyacentes no tiene uso habitacional. Por lo cual se da cumplimiento a este Requerimiento, al tratarse de un Uso de Suelo Condicionado, y satisfaciéndose además la citada predominancia.

Requerimiento II. Contaminación. Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Técnicos Ambientales bajo Oficio N° **GDV/219/2025** de fecha 29-veintinueve de abril de 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

Requerimiento III. Impacto Vial. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **PRT/431/2025** de fecha 06-seis de junio de 2025-dos mil veinticuatro, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

Requerimiento IV. Seguridad. Cumple con este requerimiento ya que presenta **Dictamen de Lineamientos de Seguridad** de parte de la Dirección de Protección Civil Monterrey, mediante oficio No. **SSPCM/DPC/D/275/25**, Expediente No. **PC/141/24/27**, Tarjeta Folio No. **222/2025**, de fecha 04-cuatro días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, para el uso de Multifamiliar 3 departamentos. Oficinas Administrativas y Restaurante, del predio ubicado en la **1** expediente catastral **2**

CUARTO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo a Verificación Ocular realizada, en fecha 02-dos de abril de 2025-dos mil veinticinco, por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con Gafete Número 116790, personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el inmueble ubicado en la **1** expediente catastral **2** a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relacion al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

- "Que el inmueble antes mencionado corresponde a edificación de 3 niveles, la cual consta de planta baja, planta alta, primer nivel y el desplante de algunos elementos estructurales correspondientes a segundo nivel. Mediante recorrido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000072-25-03

OFICIO No. SDU/000173/2026

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

por el interior del inmueble se puede observar trabajos de revestimiento y pintura en muros en todos los niveles. Mientras que en el segundo nivel no se observan trabajos de construcción."

- "Si cuenta con las áreas de absorción de acuerdo a proyecto anexo,"
- "Se anexa reporte fotográfico del inmueble."
- "Se anexa datos de microzonificación de sitio."

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

De acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala en su **Artículo 78** "*Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente*".

Además, en el apartado de Normas para Estacionamiento, Capítulo III, **Artículo 51**, En los siguientes inmuebles **no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento, Fracción III**, establece que en: En los inmuebles ubicados en el Barrio antiguo; en los decretados o catalogados como de valor histórico o artístico de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles;

Cabe señalar que el solicitante anexo copia simple de plano y oficio emitido por el **Instituto Nacional de Antropología e Historia**, Centro INAH Nuevo León, con número de oficio **401.2C.2.504/2024** de fecha 18-dieciocho de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se expresa lo siguiente "*El inmueble es un Monumento Histórico por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, por tanto, cualquier tipo de intervención, fuera menor o mayor, debe ser ingresada a este instituto para su análisis y visto bueno*".

Por lo anterior queda eximido de cumplir con los lineamientos urbanísticos y con los cajones de estacionamiento, sin embargo, queda sujeto a que cualquier modificación que realice en el inmueble que nos ocupa, deberá dar aviso a esta secretaría.

En cuanto a la Densidad, de acuerdo al plano de Densidades se encuentra en una zona con una densidad bruta de 95 viv/ha., sin embargo, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 párrafo cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece lo siguiente "*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*". Es decir 95 viviendas por hectárea/0.75 (factor) dando un total de **126.66 viviendas por hectárea = 78.95 m2 de terreno/viv., que divididos entre la superficie del terreno 248.96 m2 = 03-viviendas y solicita 03-viviendas, por lo anteriormente descrito, cumple con la densidad.**

Sin embargo, de acuerdo a lo indicado en la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **Artículo 210** fracción XII, párrafo 10, establece lo siguiente "*En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones*".

habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas". Por lo anteriormente descrito no le aplica lo correspondiente al **Artículo 210**, fracción XII, párrafo 10.

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el Artículo 311 fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado Artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo **L-USDS-000072-25-03**, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

ÁREA	M2 TOTALES	DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS
Planta Baja	189.00	Vestíbulo, 03-tres Oficinas, Patio, Restaurante, Cocina, (5) Baños, Jardín, Alberca, Escaleras.
Planta Alta	92.60	Escaleras, Terraza sin techar, Departamento 1 (04-Baños, Área Social, Sala Comedor, Recamara 1 y Recamara 2)
Nivel 1	66.50	Escaleras, terraza sin techar y terraza techada, Departamento 2 (03-tres Baños, Sala Comedor, Recamara 1 y Recamara 2)
Nivel 2	67.50	Escaleras, Departamento (02-dos Baños, Sala, Comedor, Recamara 1 y 2)
Total	415.60	Multifamiliar (3 Unidades de vivienda Tipo Departamento) y Servicios (Oficinas Administrativas y Restaurante)

SÉPTIMO. 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.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente **L-USDS-000072-25-03**, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, un Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000072-25-03

OFICIO No. SDU/000173/2026

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

PT-ALVI-000565/24 en fecha 30-treinta de julio de 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la **1** **2** identificado con el expediente catastral **2** en el cual de acuerdo a los estudios de Vialidad **Si se prevé la modificación al tramo de la Vía Pública, con la que colinda el predio en la forma que se indica**, debiendo una sección vial de 21.50 metros de ancho, respetando el trazo de una recta, en el lado sur del predio desde una distancia de 5.25 metros medidos del límite de propiedad con la **1** en el lado norte del predio desde una distancia de 5.85 metros medidos del límite de propiedad con la **1**

OCTAVO. OPINIONES TÉCNICAS.

a) La Dirección para un Desarrollo Verde de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, emitió mediante oficio, los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

- En Oficio No. GDV/219/2025 de fecha 29-veintinueve de abril de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, emitió **Lineamiento Técnico Ambiental**, correspondientes al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional (Multifamiliar 3 Unidades de Vivienda Tipo Departamento) y Servicios (Oficinas Administrativas y Restaurante)** del expediente administrativo L-USDS-000072-25-03 para el predio ubicado en la **1** **2** identificado con el expediente catastral **2** mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT—1994).
2. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (Artículo 88 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del Artículo 79 del Reglamento de RPA e IUM).
4. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (fracción I del Artículo 79 del RPA e IUM).
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes (Artículo 80 del RPA e IUM).
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas (Artículo 66 del RPA e IUM).
8. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema, estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampa de aceites y grasas (Artículo 66 del RPA e IUM).
9. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

11. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública (Artículo 77 del RPA e IUM).
12. De acuerdo al plano proporcionado el proyecto no contempla área verde ni cajones de estacionamiento por lo que no requiere de arbolado no estas áreas.
13. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 o 4), para cumplir con el reglamento de anuncios del municipio de Monterrey, Nuevo León Artículo 16 incisos e) y f) Artículo 24, incisos a), b) y c), Artículo 25, 26, 27 y 30 contar con previa autorización de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León.

b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

- En Oficio No. **PRT/431/2025** de fecha 06-seis de junio de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica en Materia de Vialidad**, correspondiente al asunto de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional (Multifamiliar 3 Unidades de Vivienda Tipo Departamento) y Servicios (Oficinas Administrativas y Restaurante)** del expediente administrativo **L-USDS-000072-25-03** el predio ubicado en la **1** **2** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, concluyendo que el proyecto es **ractable** desde el punto de vista vial, mediante el cual se señaló lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 2-dos planos oficiales del Proyecto y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los Artículos 100, fracción I y 103 fracciones VI y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León y conforme a lo dispuesto por los Artículos 318 y 319 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- El predio cuenta con afectación vial por la **1** la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.
- El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la **1** debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que de dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública.
- De conformidad con las estrategias de conservación urbana, que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, establece en cuanto inmuebles de valor histórico y artístico, se presenta el Oficio 401.2C.2.504/2024 de fecha 18-dieciocho de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, firmado por la Licenciada Martha Elda Ayalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el estado de Nuevo



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000072-25-03

OFICIO No. SDU/000173/2026

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

León (se adjunta también planos correspondientes sellados por dicha dependencia), en la cual se nos informa que el inmueble señalado es un monumento histórico por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Considerando lo anterior, se hacen las siguientes observaciones:

Con base en el **Artículo 51** del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que **no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto.**

ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

- I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
- II. En los destinados a estancias infantiles;
- III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,
- IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Nuevo León, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey, Nuevo León.
- El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en 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, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

c) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envoltente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

19/23

20691

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

Envoltente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000072-25-03

OFICIO No. SDU/000173/2026

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lava vajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

NOVENO. DICTÁMEN EXTERNO.

Protección Civil de Monterrey

- Presenta copia de Dictamen de lineamientos de seguridad expedido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, Nuevo León de fecha 04-cuatro de marzo de 2025-dos mil veinticinco, con Oficio No. **SSPCM/DPC/D/275/25**, para el uso de **MULTIFAMILIAR 3 DEPARTAMENTOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y RESTAURANTE** en el predio ubicado en [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] **Instituto Nacional de Antropología e Historia.**

- De acuerdo a Oficio **401.2C.2.504/2024**, emitido por el Centro INAH Nuevo León, bajo el Número de expediente 19-28058-24 de fecha 18-dieciocho de octubre del 2024-dos mil veinticuatro y que en atención a la solicitud recibida en la Oficina de Ventanilla Única del Centro INAH Nuevo León (INAH-02-002), solicitud para autorización de obra, donde requiere autorización para "Construcción de departamentos" con base a la verificación realizada por personal técnico del área de Monumentos Históricos de este Centro INAH Nuevo León, me permito comunicarle lo siguiente: **"Sobre el particular, el inmueble es un Monumento Histórico por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas por tanto, cualquier tipo de intervención, fuera menor o mayor, debe ser ingresada a este Instituto para su análisis y visto bueno.**" La anterior autorización, deberá apegarse a las observaciones y recomendaciones emitidas por este instituto, que deberán complementar de acuerdo a lo establecido en el Oficio **401.2C.2.547/2024 de fecha 06 de diciembre del 2024**, expedido por la Dirección del Centro INAH Nuevo León.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los Artículos 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de

Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los Artículos 19, 156 BIS I, 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los Artículo 100 fracciones V y L del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; 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, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 03-TRES UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y RESTAURANTE)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] ¹ y [REDACTED] ² identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y expediente administrativo **L-USDS-000072-25-03**, con una superficie total de **248.96 metros cuadrados**.

SEGUNDO. La presente no autoriza la Licencia de construcción de proyecto arquitectónico, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitado, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el **Artículo 310** fracción I, II y III 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 o lo que constituye la Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo y fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico, proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000072-25-03

OFICIO No. SDU/000173/2026

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

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. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

OCTAVO. Expídase la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 03-TRES UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y RESTAURANTE), 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. -----

[Handwritten signature in blue ink]

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

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

[Handwritten initials and notes in purple and pink ink]
SCS/ OCRA/MACS/JMVR/VECA

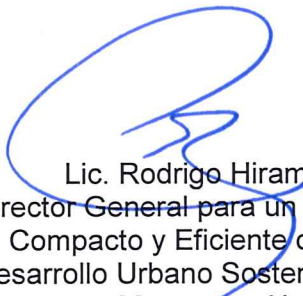
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Brisa Moreno Ibarra en su carácter de apoderado siendo las 10:33 horas del día 26 del mes de Enero del año 2026.

C. NOTIFICADOR
NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA *[Signature]*
GAFETE 292614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE BRISA MORENO IBARRA
FIRMA *[Signature]*
IDENTIFICACIÓN 5



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000072-25-03
	Fecha de Clasificación	02 de marzo de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.