



INSTRUCTIVO

AL C. IUAN RODRÍGUEZ MUÑOZ

[Redacted name]

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 17-diecisiete días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis. -----
VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría en fecha 13-trece de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, por el C. IUAN RODRÍGUEZ MUÑOZ, en carácter de Propietario del inmueble ubicado en la [Redacted] e identificado con el expediente catastral número [Redacted] con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (3 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), SERVICIOS (RESTAURANTE) y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), respecto del predio descrito, el cual tiene una superficie total de 824.69 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS-000254-23-03, y

RESULTANDO

ÚNICO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I, II y III, y 311 fracciones I, II y III, de la citada Ley; artículos 156 BIS I, fracciones I a XI, 160 BIS fracciones I a XVII, y 164 fracciones I a XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

I, II y III. Inciso a) Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial en original para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Habitacional Multifamiliar (3 unidades tipo vivienda). Servicio (Restaurante) y Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), para el predio ubicado en [Redacted] identificado con el número de expediente catastral [Redacted]

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e), fracción II inciso a), fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los artículos 164 fracción I, 156 BIS I, fracción I y 160 BIS, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 15,419-quince mil cuatrocientos diecinueve, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Claudio Alejandro Fernández Lavín, Notario Público Suplente en funciones de la Notaria Publica número 49-cuarenta y nueve, de la que es titular el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa a un **"CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE"**, mediante el cual, el C. **JUAN RODRÍGUEZ MUÑOZ** adquiere la propiedad del inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico 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 su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número Folio 3170000032621 de fecha 13-trece de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de licencia de uso de suelo, e información de factibilidad y lineamientos., asignando el número de expediente administrativo Folio L-USDS-000254-23-03.

Lo que cumple o subsana, lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y por los artículos 164 fracción VI, 156 BIS I, fracción III, y 160 Bis., fracciones II, IX y XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Instrumento Público Número 27,297-veintisiete mil novecientos veintisiete, de fecha 21-veintiuno de julio del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Jorge Salgado Rojas adscrito y en funciones en la Notaria Publica Número 299-doscientos noventa y nueve, por Licencia concedida a su Titular Licenciado Pedro Luis Coronado Ayarzagotia, en ejercicio en este Cuarto Distrito Judicial y residencia en la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; compareciendo el C. **JUAN RODRÍGUEZ MUÑOZ** (propietario), con sus testigos, los C. C. José Agustín López Mendoza y Arturo Méndez Ortiz, a fin de otorgar a favor del C. **Marco Antonio Limas Vázquez**, PODER GENERAL, PARA TODA CLASE DE ACTOS DE REPRESENTACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PARA PLEITOS Y COBRANZAS, para que realice todo tipo de trámites sobre el bien inmueble, ubicado al sureste de la ciudad de Monterrey. Nuevo León, en la colonia Nuevo Repueblo, en las calles que circundan las **1**

inmueble registrado bajo el **3**

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 18-dieciocho de julio del 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. **JUAN RODRÍGUEZ MUÑOZ** como propietario, y como apoderado el C. **MARCO ANTONIO LIMAS VÁZQUEZ** para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la **1** identificado con el número de expediente catastral **2** y en la cual presenta dos testigos, siendo los **4**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000254-23-03
OFICIO No. SDU/00701/2026

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Juan Rodríguez Muñoz, con número [redacted] 5 emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Propietario)
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Marco Antonio Limas Vázquez, con número [redacted] 5 emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Gestor)
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [redacted] 4 con número [redacted] 5 emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Testigo)
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [redacted] 4 con número [redacted] 5 emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Testigo)

Lo que cumple 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; y por los artículos 164, fracción VII, 156 BIS I, fracciones IV y V, y 160 Bis., fracción III, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. Incisos 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 plano de localización en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado en la [redacted] 1 en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2
- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b), por lo que se da por cumplimentado.

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 su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo que cumple o subsana, lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II, y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y por los artículos 164, fracciones V y IV, 156 BIS I, fracciones II y X, 160 Bis., fracciones V y IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. Incisos 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, el uso de suelo: Habitacional Multifamiliar (3 unidades tipo Vivienda), Servicio (restaurante) y Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) para el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2

- Presenta 03-tres juegos de planos (01 de 04 al 04 de 04) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Habitacional



Multifamiliar (3 unidades tipo Vivienda), Servicio (restaurante) y Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas y los servicios públicos colindantes.

Lo que cumple con lo dispuesto por 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, y por los artículos 164 fracción I y V, 156 BIS I fracción I y II, y 160 BIS, fracciones I, V y X, 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 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.
- Presenta copia simple del Oficio No. 070/SSOTEP/EC/2023 de fecha 19-diecinueve de julio del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público, de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana de Gobierno del Estado, en referencia a la instrucción de entrega de 01-una Copia Certificada de plano tamaño doble carta, aprobado por la entonces denominada Secretaría de Fomento Económico y Obras de Gobierno del Estado, en fecha 09-nueve de junio de 1977-mil novecientos setenta y siete, siendo que dichas originales obran dentro del expediente E-959-77 del relativo al Proyecto de Parcelación y división de un predio sobre la [REDACTED] 1 [REDACTED] manzana dentro de la cual se ubica el predio objeto del trámite que nos ocupa. Anexando copia simple del plano certificado en la misma fecha por la referida dependencia estatal.
- Anexa copia simple de Oficio DGMEP/504/2023, de fecha 27-veintisiete de julio del 2023-dos mil veintitrés expedido por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría, en respuesta a la solicitud que les fue planteada respecto del expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] informando que se realizó una búsqueda en los archivos del municipio, encontrando copia de plano manzanero del municipio de Monterrey con fecha a los 09-nueve de junio de 1977-mil novecientos setenta y siete, en el que se establece la [REDACTED] 1 [REDACTED] de este Municipio; cabe hacer mención que el plano del que hace referencia en este oficio corresponde al plano certificado descrito en el punto que antecede.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los artículos 164 fracción IV, 156 BIS I fracción X y 160 Bis Fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y III. Incisos 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.

- Presenta copia simple de comprobante de pago del Impuesto Predial, de fecha 25-veinticinco de enero del 2024-dos mil veinticuatro con Folio 406A -1804, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000254-23-03
OFICIO No. SDU/00701/2026

por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental del Proyecto del Habitacional Multifamiliar y Locales Comerciales, de fecha de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, que ha sido realizado por BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., con Registro Estatal ante la Secretaría de Medio Ambiente SMA/PSA-IRA/052/2023, firmado por el Ingeniero Ambiental Ing. [REDACTED] 4 con cedula profesional Ingeniero Civil con cedula profesional 1828954 e Ingeniero Ambiental con cedula profesional 2155850.

Lo que 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, y por los artículos 164 fracción VIII, 156 BIS I fracción VII y 160 Bis fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio 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 o 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 por el artículo 160 Bis, fracciones XIV, XV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 le aplica por ser un predio 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 y en el 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.

- No le aplica por ser un predio menor a lo requerido, con lo señalado 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 en el 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 su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve de agosto del 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad de Usos de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, siendo los señalados en los

artículos 164, fracciones I a la XI, 156 Bis I, fracciones I a la XI y 160 Bis, fracciones I a la XVII, del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

2. 1. 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 **numeral 1 del Apartado de Resultandos** de la presente resolución y requerida a su vez en las fracciones I, II y III, incisos a), b), c), d), e), f), g) y h) 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 se presentan antecedentes del predio ubicado en la [REDACTED] **1** [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** [REDACTED]

III. Croquis de ubicación del predio;

- Este requisito se subsana con el croquis inserto en los planos oficiales, mencionados en el numeral 1, inciso d) del **Apartado de Resultandos** de la presente resolución y requerida a su vez en la fracción I, inciso d) del artículo 311 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 09-nueve fotografías del predio impresas a color (05-cinco fotografías exteriores, 04-cuatro fotografías interiores).

J. J. Mh

1



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000254-23-03
OFICIO No. SDU/00701/2026

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 del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey. I.P.D.. respecto al periodo del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección de servicio 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 Cd.

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

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

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

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000254-23-03
OFICIO No. SDU/00701/2026**

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

- Presenta copia simple de comprobante de pago del Impuesto Predial, de fecha 25-veinticinco de enero del 2024-dos mil veinticuatro con Folio 406A -1804, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2**

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

- Presenta 09-nueve fotografías del predio impresas a color (05-cinco fotografías exteriores, 04-cuatro fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de comprobante del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., respecto al periodo del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección de servicio en la [REDACTED] **1**

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

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

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

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, que se le notifique de forma personal

2. 3. 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:

W

JP 21/14

Handwritten mark



- 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;
- 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 **numeral 1 del Apartado de Resultandos** de la presente resolución, y requerida a su vez en las fracciones I y II, III, fracciones a), b), c), d), 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; numeral 2, punto 2.1. fracciones I, VI, VII, VIII, V, IX, IV, X, respectivamente, del artículo 164;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000254-23-03
OFICIO No. SDU/00701/2026

numeral 2, punto 2.2. fracciones I, III, V, VII, II, VIII, X, IX, respectivamente, 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;

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este artículo, por lo que se da cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio 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 70 inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

- No aplica, ya que el giro solicitado para Habitacional Multifamiliar (3 unidades tipo Vivienda), Servicio (restaurante) y Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), se encuentra permitido por encontrarse en un CMI-Corredor de Mediano Impacto los cuales son considerados como Permitidos.

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, 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 (01 de 04 al 04 de 04) 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 tipo Vivienda), Servicio (restaurante) y Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) firmados por el Propietario Iuan Rodríguez Muñoz, el cual solicita para el predio ubicado en la [redacted] 1 identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 los cuales contienen: plantas arquitectonicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas 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, el Ing. [redacted] 4 con cédula profesional 08762116 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito en fecha del 05-cinco de mayo del 2024-dos mil veinticuatro.

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 en original de fecha el 05-cinco de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ing. Marco Antonio Limas Vázquez, con número de cédula profesional 08762116, de la cual anexa copia simple, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** correspondientes al trámite que se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la [redacted] 1 identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2

11/24

22174

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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 Cd.

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, que se le notifique de forma personal

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Acompaña copia simple de resolución del Alineamiento vial con número de expediente administrativo PT-ALVI-000785/23, con fecha 24-veinticuatro de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, con el expediente catastral [REDACTED] 2 expedido por esta Secretaría en la cual señala que si se prevé la modificación al tramo de la vía con la que colinda el predio, se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de las [REDACTED] 1
- Acompaña Ficha Ambiental de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2022-dos mil veintidós, correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para Habitacional (Unifamiliar) y Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el numero de expediente catastral [REDACTED] 2
- Acompaña copia simple de factura número 10645 de fecha 10-diez de marzo del 2023-dos mil veintitrés emitida por el C. Adrián Cavazos Cavazos (Viveros Regionales) por la adquisición de 13-trece árboles nativos de 3" de diámetro, así como escrito de compromiso, manifestando: "...NOS COMPROMETEMOS A ENVIAR EL ARBOLADO OJUE REQUIERA LA DIRECCIÓN DE ECOLOGÍA (SIC) " en referencia al predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Acompaña copia certificada de Plano manzanero de la Dirección de Catastro de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, con [REDACTED] 2 del año 1989-mil novecientos ochenta y nueve; por el Licenciado Jorge Alvarado Vergara Perales, Titular de la Notaria Número 54-cincuenta y cuatro, según consta en Acta Fuera de Protocolo 054/5068/2022.

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 los artículos 11 fracción XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 156 BIS I, 160 BIS y 164, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

J. J. M.

↑



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000254-23-03
OFICIO No. SDU/00701/2026

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, incisos a), b) y c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) al e) y III incisos a) a la j), 312, 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, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.4, 15 fracción I, 36, 39, 139, 156, 156 BIS I, 157, 160BIS y 164, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y XLIX, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el número de 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 del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 D, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la DELEGACIÓN/SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA en donde da frente a la [redacted] donde la zona es clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, en el cual el uso solicitado para HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (3 UNIDADES TIPO VIVIENDA), SERVICIO (RESTAURANTE) y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) se consideran:

COMPATIBILIDAD DE USO EN CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO

(dando frente a la [redacted])

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1. VIVIENDA	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
COMERCIO	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES	
	2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	Permitido
SERVICIOS	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS	
	3.4.5 Restaurante	Permitido

Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y



videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros).**2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar , comida rápida, antojitos , 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas) , 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.**

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 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..."

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA

De acuerdo a verificación física, realizada en fecha 19-diecinove de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Verificador Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en la cual se encontró que actualmente:

"El inmueble identificado corresponde a predio de topografía irregular con pendiente plana el cual se encuentra delimitado con malla ciclónica y es utilizado como estacionamiento".

"Mediante recorrido se puede observar dentro del inmueble una edificación de madera con techumbre de lámina, no presentado publicidad y/o actividad alguna dicha edificación no pertenece a nuevo proyecto, por lo que se tendrá que retirar del lugar".

"No presenta cajones de estacionamiento; debido a que no presenta avance constructivo de proyecto nuevo".

"Se anexa reporte fotográfico del interior, exterior y de su entorno".

"Se anexa microzonificación del lugar".

CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una **CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (CMI)** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000254-23-03
OFICIO No. SDU/00701/2026**

Superficie a Dictaminar :		824.69 metros cuadrados			
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	618.52	0.58	476.23	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5 V	2,886.41	1.54	1,274.10	SI cumple
AREA LIBRE	0.25	206.17	0.42	348.46	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	123.70	0.16	135.89	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 10 - NIVELES		03-tres NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		2.60 METROS		SI cumple
Densidad Bruta (C.M.I.)	**120 viv/Ha = 83.33 m2 de terreno por vivienda		3 viviendas		SI cumple

****De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en un CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO en el cual cuenta con una Densidad Bruta de 120-viviendas por hectárea o 83.33 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 824.69 m2 dando un total de 09-viviendas y el proyecto presenta 03-viviendas tipo departamentos, Por lo que sí cumple con la Densidad.**

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

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

Deberá observar lo dispuesto por los artículos 28, 45 y 45 BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que establecen lo siguiente:

"ARTÍCULO 28. 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

Handwritten signature



resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.”

“ARTÍCULO 45. En los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 50-cincuenta metros. Cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.”

“ARTÍCULO 45 BIS. Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan”

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 314.- de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, “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.”

4.1. ALTURAS

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente: “...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 la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados 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...”. Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto y solicitud se tiene contemplado una altura de Nivel Superior de Losa es de 2.60, por lo que cumple la altura antes mencionada.

4.2. DESGLOSE DE AREAS. 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-000254-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANOS	440.27	Área de estacionamiento (06-seis cajones estándar), escaleras y elevador
PLANTA BAJA	433.89	1-una vivienda tipo departamento, restaurante y 2-locales comerciales, área jardinada, 07-siete cajones de estacionamiento (06-seis estándar y 01-uno para discapacitados), escalera y elevador
1º. NIVEL	399.94	2-dos viviendas tipo departamento, escalera y elevador
TOTAL	1,274.10	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (3 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), SERVICIO (RESTAURANTE) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)



4.3. ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO GARZA SADA

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.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2.3 cajones por cada vivienda		3 viviendas = 6.9	7	13 cajones (12-cajones estándar y 1-cajon para discapacitados)	SI CUMPLE
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados	20.00	M2	30.78	2		
3.4.5 Restaurante	10.00	M2	43.07	4		
REQUIERE UN TOTAL	13-cajones.					

*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.

QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000254-23-03, esta Secretaría emitió resolución de Alineamiento Vial dentro del expediente número PT-ALVI-000785-23, en fecha 24-veinticuatro de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [redacted] con el expediente catastral [redacted] en la cual señala que SI se prevé la modificacion al tramo de la via

Handwritten signature and initials in purple ink.



con la que colinda el predio, se deberá respetar el Límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de las [REDACTED] 1 [REDACTED] deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

SEXTO. OPINIONES TECNICAS.

a) La Dirección General para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-195/2025, dentro del dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-3/24 de fecha 09-nueve de abril del 2025-dos mil veinticinco, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (3 unidades tipo Vivienda), Servicios (Restaurante) y Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) del expediente administrativo L-USDS-000254-23-03 de un predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:
1. Cuenta con ingreso del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, por lo que previo a la etapa de Operación y Construcción, deberá presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
 2. No deberán sobrepasar los lineamientos máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SERMANAT-1994) y ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEERMANAT-1994).
 3. 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.
 4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
 5. 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.
 6. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
 7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
 8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
 9. 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 trampas de aceites y grasas.
 10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
 11. 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.
 12. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública (artículo 77 del RPA e IUM).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000254-23-03
OFICIO No. SDU/00701/2026

13. Deberá actualizar el permiso de desmonte PDE-647-22 ingresando de nuevo el trámite.
14. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón por cada 100 m² de área jardinada, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones en el estacionamiento (siendo la cantidad 8-ocho árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos deberá reponerlos al vivero municipal (previo a la etapa de Construcción y Operación) y pagar las cuotas de salario mínimo correspondientes.
15. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio **DPT/V/169/2024** de fecha 09-nueve de julio del 2024-dos mil veinticuatro, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

ANTECEDENTES

Oficio DPT/V/035/2024 de fecha 8 de febrero del 2024 correspondiente a la primera revisión en materia vial. Alineamiento vial con expediente administrativo PT-ALVI-000785/23 con resolución el día 24 de noviembre del 2023, mediante el cual se le indicó lo siguiente:

- Para la [REDACTED] 1 deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - Para la [REDACTED] 1 deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.
- Nota: Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo).

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial del proyecto y demás documentos 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, 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, me permito emitir la 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 proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
Artículo 37.- *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.*
Artículo 38.- *Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:*
 - I.- *La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;*
 - II.- *El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;*
 - III.- *Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;*
 - IV.- *Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;*
 - V.- *La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y*
 - VI.- *Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.*
- El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.
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.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- El acceso vehicular a los cajones y al sótano deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000254-23-03
OFICIO No. SDU/00701/2026

- El acceso vehicular (entrada o salida) al sótano deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo por tener doble sentido de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
Artículo 64.- El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona del acceso a la rampa vehicular.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en el sótano/de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociada al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podría utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

Handwritten signature in purple ink.

- El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEPTIMO. DICTÁMEN EXTERNO.

- Mediante el oficio No. SSPCDPC/D/4286/22, Expediente No. PC/359/21/24, Tarjeta Folio No. 11399/22, de fecha 16-dieciséis de noviembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite un Dictamen de Lineamientos de Seguridad, para el proyecto de Multifamiliar 3 viviendas, Restaurante y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, a ubicarse en la [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I, II, y III, 310 fracciones I, II, 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 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 artículos 100 fracciones V y XLIX, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; se



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000254-23-03
OFICIO No. SDU/00701/2026

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 (3 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), SERVICIOS (RESTAURANTE) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1, [REDACTED] 2, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de 824.69 metros cuadrados.

SEGUNDO. La presente no autoriza la licencia de construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, 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 fracciones 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 lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo, 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,

J. J. M.

23/24

22180



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.

SEPTIMO. 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. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (3 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), SERVICIOS (RESTAURANTE) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, 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 GUTIERREZ MORENO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



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

SCS/ OCRA/ JEGH/ IBS/ BASH/ JERC

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Marco Antonio Limas V. en su carácter de apoderado siendo las 13:54 horas del día 13 del mes de Marzo del año 2026.

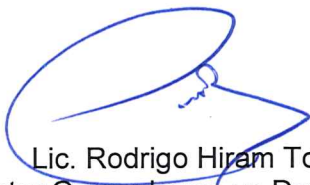
EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Ing. Marco A. Limas V.
FIRMA [Signature]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000254-23-03
	Fecha de Clasificación	13 de Abril 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 04-2026 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.