



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000391-24-03

OFICIO No. SDU/00963/2026

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

INSTRUCTIVO

AL C. OSCAR MARTÍNEZ TREVIÑO

[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 06-seis días del mes de marzo 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 SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, presentada ante esta Secretaría en fecha 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por el **C. OSCAR MARTÍNEZ TREVIÑO** en carácter de propietario del inmueble ubicado en

[Redacted] e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie total de **251.20 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-000391-24-03**, 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 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 la XI, 160 BIS fracciones I a las XVII 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; LA 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 SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, para el predio ubicado en la [Redacted]



[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 251.20 metros cuadrados.

Con lo anterior, se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones I incisos a) y e), II inciso a) 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 1,268-mil doscientos sesenta y ocho, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 12-doce días del mes de diciembre de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado VIRGILIO ACOSTA CANTU Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 11-once en este Municipio, en la cual comparecen de una parte la Señora **BLANCA PATRICIA GARZA CORTEZ DE MARTÍNEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominara "LA VENDEDORA" y por otra parte el Señor **INGENIERO OSCAR MARTÍNEZ TREVIÑO**, a quien en lo sucesivo se le denominara "EL COMPRADOR" los cuales ocurren a celebrar un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIENE INMUEBLE**, de un lote de terreno marcado con el [REDACTED] 1

marcado con el expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, Monterrey, N. L. bajo el [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de **Acta Aclaratoria** ratificada en fecha 15-quince de junio de 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado ADRIÁN GÁRATE RÍOS, Titular de la Notaría Pública Número 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 105/19,787/23, en la cual compareció el Señor Ingeniero **OSCAR MARTÍNEZ TREVIÑO**, para ratificar el contenido de un Acta Aclaratoria sobre una Corrección de Datos en la Descripción del Inmueble en la que se omitió señalar la superficie total de 251.20 metros cuadrados, relativa a la inscripción [REDACTED] 3

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente lo son en conjunto, la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y 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 de folio 329000004748 de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de Información de Factibilidad y Lineamiento, Inicio de Tramite de Licencia de Uso de Suelo, con expediente catastral [REDACTED] 2 y asignando el número de expediente **Folio L-USDS-000391-24-03**.

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 y VI, 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000391-24-03
OFICIO No. SDU/00963/2026

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

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

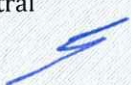
- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **46,622**-cuarenta y seis mil seiscientos veintidós, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 06-seis días del mes de octubre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado **ADRIÁN GÁRATE RÍOS**, Titular de la Notaría Pública Número 105-ciento cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual compareció el Señor Ingeniero **OSCAR MARTÍNEZ TREVIÑO**, a quien en lo sucesivo se le denominara **EL PODERANTE** el cual ocurre a otorgar **PODER ESPECIAL** y **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS** a favor del licenciado **JORGE JIMÉNEZ FLORES**.
- Presenta **Carta Poder** en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 13-trece de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, en la cual el **C. OSCAR MARTÍNEZ TREVIÑO** otorga un Poder Amplio, Cumplido y Bastante al **C. ARQ. MAURICIO JAVIER ZAVALA GONZÁLEZ**, para que en su nombre, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, los trámites necesarios respecto al predio ubicado en la [redacted] ¹ identificado con el expediente catastral [redacted] ² presentando como testigos a los [redacted] ⁴
- Presenta copia simple de Pasaporte, expedido por los Estado Unidos Mexicanos a nombre del **C. OSCAR MARTÍNEZ TREVIÑO**, con folio [redacted] ⁵ (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. JORGE JIMÉNEZ FLORES**, con número [redacted] ⁶ (Apoderado Legal).
- Presenta copia simple de credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. MAURICIO JAVIER ZAVALA GONZÁLEZ**, con número [redacted] ⁶ (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] ⁴ con número [redacted] ⁶ (Testigo).
- Presenta copia simple de Pasaporte, expedido por los Estado Unidos Mexicanos a nombre del [redacted] ⁴ con folio [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 Artículo 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 plano de localización en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado en la [redacted] ¹ identificado con el expediente catastral [redacted]

Handwritten notes in purple ink: "B", "N", "S. M. 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 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 IV y V, 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.

- En solicitud y plano del proyecto, manifiesta que requiere la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)** para el predio ubicado en la [REDACTED] ¹ [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² [REDACTED]
- Presenta 03-tres de Planos Oficiales 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 SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, 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 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 fracción I y II y 160 BIS fracción I, V y X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I inciso f) 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000391-24-03
OFICIO No. SDU/00963/2026

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

- El presente caso, la presentación del **Estudio de Movilidad**, no se encuentra dentro del supuesto establecido en la fracción III inciso f) del Artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Con lo anterior se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones I inciso f) y II 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 del Municipio 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.

- Presenta copia simple de comprobante de **Pago del Impuesto Predial** de fecha 19-diecinueve de marzo de 2025-dos mil veinticinco con **Folio 345H-4762**, 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**, establecido como requisito para cada proyecto en específico, en el presente caso y de acuerdo a los **Lineamientos Técnico ambiental 17/25** con Oficio No. **GDV/078/2025** de fecha 04-cuatro de febrero de 2025-dos mil veinticinco, emitidos por la Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así como Ficha Ambiental recibida en fecha 17-diecisiete de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, en los cuales **no indican ser necesario** presentar el **Estudio de Impacto Ambiental** para el predio ubicado en la [REDACTED] **1**
[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**

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 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.

- De acuerdo al Oficio No. **149/CIG/2025** de fecha 15-quince de mayo de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Subsecretaría de Planeación adscrita a la Secretaría de Movilidad y Planeación del Estado de Nuevo León, en el cual menciona que tras analizar el expediente administrativo municipal **L-USDS-391-24-03** a la luz de las bases de datos que contienen los archivos digitales de los estudios, planes y proyectos que obran en resguardo de esa Secretaría, se observa que el predio en cuestión presenta Riesgos Hidrometeorológicos Muy Alto por Zonas de Encharcamiento o Anegamiento en aproximadamente el 85% de su área, sin embargo, y no presenta Riesgo Geológico Alto o Muy Alto, esto según lo indica el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 22-veintidos de marzo de 2013-dos mil trece; 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 Monterrey, Nuevo León.

- El solicitante presentó un Adendum **Estudio Hidrológico** elaborado en fecha 24-veinticuatro de julio de 2025-dos mil veinticinco, en el que se incluyen sus propuestas de mitigación, por CIMA Laboratorios de Control de Calidad, S. A. de C. V. y signado por el [REDACTED] con Cédula Profesional Número **736740**, de la cual anexa copia simple.

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.

- En el presente caso, no aplica, ya que el proyecto es menor a lo establecido 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.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por 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 con 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.

- 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.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 311 fracción III inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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 días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **Artículos 164 y 156 BIS I** fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X y XI; **Artículo 160 BIS** fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI y XVII del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 164.- El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo, conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000391-24-03

OFICIO No. SDU/00963/2026

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

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

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

- 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 plano de ubicación y localización inserto en los planos oficiales, mencionados en requisitos: Artículo 311 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, 04-cuatro fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad CFE, respecto al periodo del 28-veintiocho de octubre al 27-veintisiete de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro con dirección de servicios en la [REDACTED] 1 [REDACTED] vigente al momento del ingreso.

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.

18
2
J
140



- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante dispositivos CD (Disco Compacto) y USB (Unidad de Almacenamiento).

Quando 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.

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.

Quando 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;



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000391-24-03
OFICIO No. SDU/00963/2026**

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

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

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

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

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente requerida en la fracción I incisos a), (d y e), b), c) y c) respectivamente del Artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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

- Presenta copia simple de comprobante de pago de Impuesto Predial de fecha 19-diecinueve de marzo de 2025-dos mil veinticinco con Recibo **Folio 345H-4762**, expedido por la Presidencia Municipal de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial del Bimestre 202501 al bimestre 202506 del expediente catastral **2**

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

- Presenta 08-ocho fotografías del predio impresas a color (04-cuatro 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 de Domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de electricidad CFE, respecto al periodo del 28-veintiocho de octubre al

27-veintisiete de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro con dirección de servicios en la [REDACTED] 1 [REDACTED] vigente al momento del ingreso.

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 dispositivos Cd (Disco Compacto) y USB (Unidad de Almacenamiento).

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

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;

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de 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;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000391-24-03

OFICIO No. SDU/00963/2026

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

- 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 apartado precedente RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1, requeridos en las fracciones I y II, 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; Apartado 2 inciso A) fracciones I, IV, V, VII, VIII, IX, X, del Artículo 164 Apartado 2 inciso B) fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, IX y X, 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 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;

- En el presente caso, no aplica lo establecido en la fracción VIII, ya que el giro solicitado para **SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)** es considerado como **PERMITIDO** por encontrarse en una zona clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de igual forma no aplica lo establecido en el Artículo 160 BIS fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

IX. 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-uno de 01-uno) del proyecto correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)** firmados por el **C. OSCAR MARTÍNEZ TREVIÑO** como Propietario y Titular de las Licencias solicitadas para el predio ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 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 [REDACTED] ⁴ con Cédula Profesional Número **1166986**.

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 de Responsiva de fecha 09-nueve de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, signado por el **ARQUITECTO MAURICIO JAVIER ZAVALA GONZÁLEZ**, con Cédula Profesional Número **1166986**, mediante la cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** correspondiente al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²

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 CD (Disco Compacto) y 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.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta **Alineamiento Vial** con de Expediente Administrativo Número **PT-ALVI-000553/24**, en el cual, en fecha 26-veintiseis de julio de 2024-dos mil 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 al tramo de la Vía Pública con



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000391-24-03

OFICIO No. SDU/00963/2026

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

la que colinda el predio en la forma que se indica, así mismo, se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la intersección formada por las [redacted] 1

- Presenta **Carta Aclaratoria de Altura de Construcción** de fecha 09-nueve de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, justificando la altura mayor a 4.00-cuatro metros según proyecto ubicado en la [redacted] 1 [redacted] 2 identificado con el expediente catastral [redacted] 2 signada por el **ARQ. MAURICIO JAVIER ZAVALA GONZALEZ** como apoderado.

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; de conformidad con los Artículos 160 BIS, 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo 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; Artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I, 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, 6, 8, 9 fracción I numeral 4 inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 36, 39, 156, 16 BIS, 157, 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V, XLIX y L, 101 fracciones IV y XII y 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey vigente.

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] 2 le resulta aplicable el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

SEGUNDO. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05 A** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE**, dando frente a la [redacted] 1 en una Zona Clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO** en el cual el uso solicitado para **SERVICIOS (3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, se considera como **PERMITIDO**.

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 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.

Handwritten notes: 1, 18, J. M.K.



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 OCULAR. De acuerdo a Verificación Ocular realizada por el Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516 en fecha 21-veintiuno de enero de 2025-dos mil veinticinco, se hace constar que:

- “Al momento de la visita se observó el predio baldío delimitado con barda perimetral con muro de block y un acceso en un lateral por la Calle Océano Ártico, presentado el inmueble, en abandono, por lo que aún no cuenta con algún uso de suelo específico.”
- “Todavía no existe alguna construcción, la cual cotejar, referente a las plantas arquitectónicas presentadas, está el predio en abandono.”
- “Plano Arquitectónico, proyectados 2-dos cajones de estacionamiento, incluyendo el de discapacitados, los cuales todavía no hay construcción de los mismos, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución.”
- “Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes.”
- “Se anexan las fotografías del interior, exterior del inmueble y de su entorno.”

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

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] 2 le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO

(frente a la [REDACTED] 1

SUPERFICIE A DICTAMINAR :	251.20 METROS CUADRADOS				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	188.40	0.74	187.30	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	628.00	0.99	250.00	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	62.80	0.26	63.90	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	30.14	0.12	30.60	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	05-cinco niveles		02-dos niveles		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 metros		7.10 metros		*SI cumple

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000391-24-03

OFICIO No. SDU/00963/2026

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

material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción de suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...".

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinados, tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el **Artículo 36** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Artículo 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.

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

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

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

1. ALTURAS

Así mismo, para la determinación de la altura el **Artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo 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...".

*Ahora bien, de acuerdo al Oficio No. **PRT/195/2025** de fecha 07-siete de marzo de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de Almacén de Productos Inocuos con una variación de 4.00 cuatro metros a 7.80-siete punto ochenta metros, de acuerdo a la altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el Plano del Proyecto solicitado como: **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo. para Servicios (Almacén de Productos Inocuos)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** bajo el número de expediente administrativo **L-USDS-000391-24-03**.

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en el "...**ARTICULO 132**. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley...", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

Por lo que, atendiendo a los Planos del Proyecto presentado se puede determinar que este **cumple** con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

2. 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-000391-24-03**, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

ÁREA	TOTAL	DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS
Planta baja	68.80 M2	Área de estacionamiento 3-tres cajones (1-uno estándar, 1-uno para discapacitado y 1-uno para carga y descarga), área jardinada, área de almacenamiento (doble altura) con medio baño y área de recepción con medio baño.
1 Nivel	181.20 M2	Área de estancia, almacenamiento, cocineta-comedor de empleados y un medio baño
Total	250.00 M²	ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS

3. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO, DISTRITO URBANO VALLE VERDE.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000391-24-03

OFICIO No. SDU/00963/2026

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

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.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.20.5 Almacén de Productos Inocuos	235	M2	90.00	0.38 = 01 cajón	03-tres cajones (01-un cajón estándar, 01-un cajón para discapacitado y 1-un cajón de carga y descarga)	CUMPLE*
REQUIERE UN TOTAL			01-cajón			

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

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

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

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-000391-24-03, esta Secretaría emitió resolución del Alineamiento Vial dentro del expediente número PT-ALVI-000553/24 en fecha 26-veintiséis de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la [redacted] 1 [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted] 2 [redacted] en el cual se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio (solo en el ochavo), debiendo respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la intersección formada por las [redacted] 1 [redacted]



SEXTO. OPINIONES TÉCNICAS.

a) La Dirección General 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/078/2025** de fecha 04-cuatro de febrero de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, emitió **Lineamiento Técnico Ambiental-17/25**, correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)** del expediente administrativo **L-USDS-000391-24-03** para un predio ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. Es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos de riesgo o peligro para el medio ambiente o las personas, (fracción I del artículo 79 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León).
2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT—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 citada en el numeral anterior, ni sus vibraciones, deberá revisar afectaciones a vecinos en su persona y sus bienes (Artículo 88 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey, Nuevo León).
4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o ponga en riesgo su integridad (fracción II del Artículo 79 del RPA e IUM).
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 (fracción I del Artículo 79 del RPA e IUM).
6. No se deberán percibir olores a predios colindantes (Artículo 80 del RPA e IUM).
7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento (Artículos 157, 158 y correlativos del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).
8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición (Artículo 66 del RPA e IUM).
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 trampa de aceites y grasas.
10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000391-24-03

OFICIO No. SDU/00963/2026

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

11. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente, los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de los tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
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 público (Artículo 77 del RPA e IUM).
13. Cuenta con ingreso del permiso de desmonte con expediente PDE-338-24 el cual está pendiente la reposición de 17-diesiete árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
14. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo, con dimensiones de al menos 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido 1.30 m-un metro treinta centímetros de altura por cada 100 m²-cien metros deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos y semi cubiertos, deberá reponer 2-dos árboles de las características arriba mencionadas al vivero municipal y pagar las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León Art. 92).
15. 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 Artículo 16 incisos e) y f) Artículo 24 incisos a) y b) y c), Artículos 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:

- En Oficio No. **PRT/169/2025** de fecha 28-veintiocho de febrero de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnica en Materia de Vialidad**, correspondiente al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Almacén de Productos Inocuos)** del expediente administrativo L-USDS-000391-24-03 para un predio ubicado en la **1** **2** identificado con el expediente catastral **2** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, concluyendo que el proyecto es Factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial 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 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** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá 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, Nuevo León 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 deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-233-SSA1-2003 y cumplir con lo indicado en los Artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad Monterrey.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento, a los cajones y a la zona de carga y descarga deberán estar libres 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 que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 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 de la Ciudad 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- Debido a las Características Físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 5.00 metros de longitud.
- 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 accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000391-24-03

OFICIO No. SDU/00963/2026

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

nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores de 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 podrá 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.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico da cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la Opinión Técnica de la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, 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 esa Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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

De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológico-Hidráulico/Atlas de Riesgo, emitida mediante oficio **PRT/598/2025**, de fecha 30-treinta días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió Opinión Técnica en **Materia de Hidrología**, mediante el cual se señaló lo siguiente:

CONCLUSIONES

En lo que respecta a la opinión en materia hidrológica, se considera como **FACTIBLE**, por lo que se deberán de atender lo siguiente:

1. Por estar ubicado en una zona de riesgo hidrológico alto por encharcamiento o anegamiento según el atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, se envió solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes emitieron su opinión al respecto; por lo que se deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio **149/CIG/2025** de fecha 15 de mayo de 2025 (se anexa oficio).
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los

riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

5. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e imagen Urbana de Monterrey, Nuevo León.
6. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
7. Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en los estudios presentados.
8. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los Artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León en materia de Responsabilidades.

SÉPTIMO. DICTAMENES EXTERNOS.

a) Seguridad Civil

- En Oficio No. SSPCDPC/D/3249/24 de fecha 29-veintinueve de julio de 2024-dos mil veinticuatro expedido dentro del Expediente No. PC/910/21/24 con Tarjeta Folio No. 810/24, en el cual se emitió un **Dictamen de Lineamientos de Seguridad** en Materia de Protección Civil para el uso de **Almacén de Productos Inocuos** del predio ubicado en la **1** [redacted] con el expediente catastral **2** [redacted] con una superficie total de **251.20 metros cuadrados** de terreno, y el cual está sujeto a 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 quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

b) Considerando que el predio cuenta con Riesgo Hidrológico de acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, se deberán de atender los acuerdos y recomendaciones de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León.

- De acuerdo al **Oficio No. 149/CIG/2025** de fecha 15-quince de mayo de 2025-dos mil veinticinco, en el cual la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León a través de la Dirección del Centro de Información Geoespacial, de la Subsecretaría de Planeación, así como del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, y una vez analizado el Estudio Hidrológico y el proyecto presentado, emiten la siguiente opinión:

OPINIÓN:

1. Una vez realizada la revisión del expediente técnico allegado a la solicitud de opinión de la licencia con expediente administrativo **L-USDS-391-24-03**, la Secretaría opina a favor de viabilidad de Caso analizado siempre que, se considere lo que a continuación se indica:

- a. **En atención a lo señalado en el artículo 179 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice "[...] Tratándose de fraccionamientos**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000391-24-03
OFICIO No. SDU/00963/2026

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

o conjuntos en zonas de riesgo, los estudios técnicos justificativos deberán proponer las medidas de mitigación que correspondan a cada lote en lo individual [...] por lo que, es necesario que los estudio incluyan las medidas de mitigación para reducción del impacto provocado por el cambio en la impermeabilización del suelo del predio basadas en Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

II. Ante esto se le recomienda a la Autoridad Municipal, que considere las características puntuales señaladas para cada apartado del expediente técnico, a fin de complementar de manera satisfactoria el expediente antes mencionado. Estas características se indican a manera de guía, a fin de que se realicen los análisis de Riesgo con metodologías adecuadas y las propuestas de medidas de mitigación de manera justificada y apropiada para el caso en particular; por lo que no será necesario que la actualización de los estudios solicitados se presente para un nuevo análisis ante la Secretaría. Sin embargo, la autoridad municipal podrá solicitar apoyo para una opinión por parte de la Secretaría de la información que se actualice, si la Autoridad Municipal así lo considera necesario.

Esta opinión se otorgará sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, de quien es la atribución de otorgar o negar esta solicitud, en los términos que dispone la fracción XII del Artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y desarrollo Urbano.

Adicionalmente, se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

- En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario **que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.**
- Se solicite al promovente que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmosfera, publicada en el POE de fecha 5 de junio 2020.
- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los limites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
- Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.

Deberá implementar las medidas de mitigación propuestas en el "Adendum Estudio Hidrológico" de fecha 24 de julio de 2025, elaborado por CINA Laboratorios de Control de Calidad, S. A. de C. V., signado por el [REDACTED] con Cédula Profesional Número 736740.

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 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, XLIX y L, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII 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 SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] ¹ [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² [REDACTED] el cual tiene una superficie total de **251.20 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 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, 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-000391-24-03
OFICIO No. SDU/00963/2026

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

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

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, 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. -----

[Handwritten signature]

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 TODD 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]
SCS/ OCRA/IBS/JEGH/ VECA *[Handwritten initials]*

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jorge Jimenez Flores en su carácter de apoderado siendo las 11:20 horas del día 30 del mes de Marzo del año 2016


C. NOTIFICADOR
NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA *[Handwritten signature]*
GAFETE 247614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Jorge Jimenez Flores
FIRMA *[Handwritten signature]*
IDENTIFICACIÓN 6



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000391-24-03
	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. Número de Pasaporte, 6.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.