



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000047-22
OFICIO No. SDU/02207/2025**

INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. REPRESENTANTES O APODERADOS LEGALES DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO 5267-**

1

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 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco. -----
VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría en fecha 23-veintitrés de marzo del 2022-dos mil veintidós, por los C. C. LUIS SADA GUJARDO Y BERNARDO FLORES CHAPA, Apoderados Legales de la persona moral denominada ODG HOLDING, S. A. P. I. DE C. V., quien a su vez representa a BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO 5267, en carácter de Propietario del inmueble ubicado en la CALLE QUINTA (antes calle sin nombre) SIN NÚMERO, SECTOR SAN JERÓNIMO EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, e identificado con el expediente catastral número **2** con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR) respecto del predio descrito, el cual tiene una superficie total de 5,720.65 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-000047-22, 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 y II, y 311 fracciones I y II, de la citada Ley; artículo 164 fracciones I a IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que los solicitantes allegaron la siguiente documentación:

Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

I y II. Inciso a) Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional (Multifamiliar), ubicado en la Calle Quinta (antes calle sin nombre) sin número,

1/12

09841

ORIGINAL SEDESO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

Sector San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

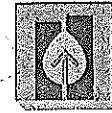
I y II Inciso b) Acreditación de la propiedad o posesión del predio, Copia del acuerdo de factibilidad.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 27,242-veintisiete mil doscientos cuarenta y dos, de fecha 07-siete de agosto del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial del Estado; la cual contiene un CONVENIO DE APORTACION DE BIENES INMUEBLES AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION IRREVOCABLE NUMERO 5267-cinco mil doscientos sesenta y siete, referente al INMUEBLE A con una superficie de 2,091.81 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 INMUEBLE B con una superficie de 829.69 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 INMUEBLE C con una superficie de 1,614.89 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y el INMUEBLE D con una superficie de 1,271.73 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 (los cuales fueron objeto de autorización de fusión descrita en el numeral 2 fracción II del presente Apartado de Resultando), la cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3

- Copia simple de escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, mediante el cual solicita la inscripción de la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 escrito que fuera ratificado en fecha 22-veintidós de enero del 2024-dos mil veinticuatro ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, titular de la Notaría Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 107/40,584/24; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el [REDACTED] 3

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

Por lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000047-22
OFICIO No. SDU/02207/2025

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 27,241-veintisiete mil doscientos cuarenta y uno, de fecha 07-siete de agosto del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial del Estado; la cual contiene un **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION IRREVOCABLE NUMERO 5267-CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE**, celebrado entre las personas morales denominadas **PROPIEDADES INMOBILIARIAS GAT, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** Fideicomitente-Fideicomisario "A" con designación de depositario, **ODG HOLDING, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE** Fideicomitente-Fideicomisario "B" y **BANCO INVEX SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO** se le identifica como **FIDUCIARIO**.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 27,243-veintisiete mil doscientos cuarenta y tres, de fecha 07-siete de agosto del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial del Estado; ante quien comparecieron los C. C. Mario Rafael Esquivel Perpuli y Zulema Berenice Cortez Silva, en su carácter de delegados fiduciarios de **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, actuando única y exclusivamente como **FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IRREVOCABLE NUMERO 5267-cinco mil doscientos sesenta y siete**; a fin de otorgar diversos **PODERES Y FACULTADES**, entre estos, el Poder General para llevar a cabo toda clase de Actos de Administración ante todo tipo de autoridades y/o dependencias gubernamentales y/o descentralizadas, a favor de la persona moral denominada **ODG HOLDING, S.A.P.I. DE C.V.** para que lo ejerciten individualmente.
- Presenta Escritura Pública Número 3,812-tres mil ochocientos doce, de fecha 04-cuatro de octubre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado; la cual contiene la **Constitución de una Sociedad Mercantil denominada ODG HOLDING S.A.P.I. DE C.V.**, nombrando como Apoderados Legales a los señores **Luis Sada Guajardo, Bernardo Maldonado Cortes y Bernardo Flores Chapa**, contando con diversos poderes y facultades, entre estos, Poder General para Actos de Administración en General, que deberá ejercerse de manera mancomunada cualesquiera dos de tres apoderados. Registrada ante el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico **3**.
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Bernardo Flores Chapa**, con Número **4** (Apoderado legal de la persona moral denominada "ODG HOLDING S.A.P.I. DE C.V.", quien a su vez representa a **BANCO INVEX SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, Fideicomiso No. 5267).
- Presenta copia simple de Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del **C. Luis Sada Guajardo**, con Número **5** (Apoderado legal de la persona moral denominada "ODG HOLDING S.A.P.I. DE C.V.", quien a su vez representa a **BANCO INVEX SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, Fideicomiso No. 5267).

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

I y II Inciso d) Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Calle Quinta (antes Calle sin nombre) sin número, Sector San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000068497 de fecha 23-veintitrés de marzo del 2022-dos mil veintidós por concepto de-ingreso correspondiente. Asignando el expediente administrativo Folio L-000047-22.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

I y II Inciso e) Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

- Manifiesta en solicitud y plano de localización (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional (Multifamiliar) con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).
- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

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

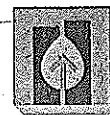
I inciso f) Pago de derechos correspondientes.

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

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

I inciso g) Pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple de Reporte de Cuenta de Predial de fecha 06-seis de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, referente al expediente catastral **2** en cuyo detalle de pagos, se indica que el correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, se efectuó en fecha 29-veintinueve de enero del mismo año, con el recibo con folio 382E-7529.
- Presenta copia simple de Reporte de Cuenta de Predial de fecha 06-seis de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, referente al expediente catastral **2** en cuyo



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000047-22
OFICIO No. SDU/02207/2025**

detalle de pagos, se indica que el correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, se efectuó en fecha 29-veintinueve de enero del mismo año, con el recibo con folio 382E-7530.

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio 382E-7531 con fecha de pago a 29-veintinueve de enero del 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1º-primero al 6º- sexto Bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta copia simple de Reporte de Cuenta de Predial de fecha 06-seis de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, referente al expediente catastral **2** en cuyo detalle de pagos, se indica que el correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, se efectuó en fecha 29-veintinueve de enero del mismo año, con el recibo con folio 382E-7532.

Es menester señalar que los predios identificados con los números de expediente catastral **2** fueron objeto de autorización de fusión descrita en el numeral 2 fracción II del presente apartado de Resultando.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, siendo los señalados en el artículo 164, fracciones I, II, III y IV, 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;**
- III. Croquis de ubicación del predio; y**
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el numeral que antecede y requerida a su vez en las fracciones I incisos a), d) y f) y II incisos a), e) y d), respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano (1-uno de 1-uno) con número de Oficio SEDUSO/02909/2024, de fecha 19-diecinueve de julio del 2024-dos mil veinticuatro emitido dentro del expediente administrativo S-045/2024, por esta Secretaría, mediante el cual se Autorizó la FUSION de los predios identificados con los expedientes catastrales **2** para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de 5,720.65 m2 y así también quedo Registrado ante la

Dirección de Catastro, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León con el número de Registro M-70 R-22 24I0009016 con fecha 08-ocho de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, asignándole al lote resultante identificado como "LOTE FUSIONADO" el número de expediente catastral **2**

- Copia simple de escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado, mediante el cual solicita la inscripción y registro de la **fusión** descrita en el punto que antecede; escrito que fuera ratificado en fecha 02-dos de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, titular de la Notaría Pública número 107-ciento siete con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 107/43,846/24, misma que fue inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el **3**

- Presenta copia simple de plano del Comité Ejecutivo Pro Urbanización de San Jerónimo aprobado por el Comité de Planeación del Estado de Nuevo León del Acta número 282 con fecha del mes de Febrero del año 1961-mil novecientos sesenta y uno y copia simple del Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nuevo León con fecha del 24-veinticuatro de junio de 1961-mil novecientos sesenta y uno, número 50-cincuenta, Decreto número 128-ciento veintiocho, en cuyo artículo 1, se decreta la ejecución de las obras de urbanización del Sector San Jerónimo, conforme al proyecto aprobado por la Comisión de Planificación del Estado con fecha 21-veintiuno de febrero de 1961-mil novecientos sesenta y uno, según Acta número 282-II.

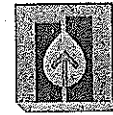
3. OTROS DOCUMENTOS

- Presenta 19-diecinueve fotografías del predio a color (12-doce fotografías exteriores, 07-siete fotografías interiores).
- Presenta copia simple de comprobante del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Teléfonos de México S.A.B. DE C.V., respecto al mes facturación de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en la **1**
- Presenta documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB.
- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.
- Anexa copia de cedula profesional del Arquitecto **6** con número de cedula 8547366, asesor que elaboró el plano de localización del predio.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso a), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 309 fracciones I y II, 310 fracciones I, inciso a) y II inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g) y II incisos



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000047-22
OFICIO No. SDU/02207/2025**

a) al e), 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 f), 12 fracción I, 14 fracción I punto 1.1/15 fracción I, 36, 39, 139/156,, 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 XIV, 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 **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 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 B, 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO** en donde la zona es clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, en el cual el uso solicitado para **HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR)**, se considera como **PERMITIDO**.

De acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico es: 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.**

TERCERO. 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 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, al inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

3.1. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SCU-SUBCENTRO URBANO

(frente a la Calle Quinta)

7/12

09844

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

Superficie a Dictaminar:	5,720.65 m ²
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	(+)12-NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta (D12)	150 Viv./Ha
Densidad Neta**	200 Viv./Ha

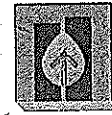
****De acuerdo a lo referido en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; que a la letra dice Artículo 140...** En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco. resultando entonces de la siguiente manera: Densidad bruta 150 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como **resultado la densidad neta 200 viviendas por hectárea.**

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción 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 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 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.

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..."

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000047-22
OFICIO No. SDU/02207/2025**

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

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

El proyecto deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: numeral XII, Párrafo 10; *En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8%-ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El área libre complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.*

3.2 ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

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.

9/12

09845

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

1.1. VIVIENDA	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2.3 cajón por cada Vivienda

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

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

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

CUARTO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

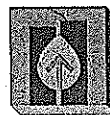
Deberá de presentar el Alineamiento Vial al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar dicho alineamiento en el proyecto arquitectónico.

QUINTO. DICTÁMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

- Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que pretenda emitido por Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, 311 fracciones I y II, 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 el artículo 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 VI, y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León; se



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000047-22
OFICIO No. SDU/02207/2025**

ACUERDA:

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO** y la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR)**, en el inmueble ubicado en la **CALLE QUINTA (antes calle sin nombre) SIN NÚMERO, SECTOR SAN JERÓNIMO EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, e identificado con el expediente catastral número **2** el cual tiene una superficie total de 5,720.65 metros cuadrados.

SEGUNDO. La presente no autoriza la Licencia de Uso de Suelo, 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 fracción I, y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

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

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. Así

11/12

09846

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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

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


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



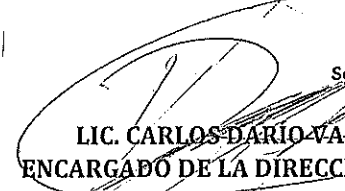
Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

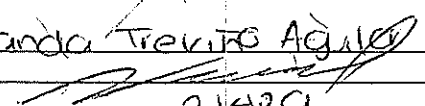
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible


LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE
LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN


SCS/OCRA/JMVR/BASH

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Veranda Treviño Aguilar en su carácter de abogada siendo las 4:11 horas del día 23 del mes de Junio del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

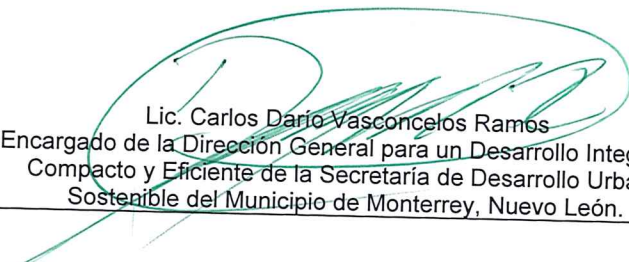
NOMBRE Veranda Treviño Aguilar
FIRMA 
No. DE GAFETE 21429

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [Redacted]
FIRMA [Redacted]
IDENTIFICACIÓN [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000047-22
	Fecha de Clasificación	14 de octubre de 2025
	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, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2.Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Número de Pasaporte, 6.Nombre, 7.Firma.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.