



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000061-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03353/2025

INSTRUCTIVO

A LOS C. C. JOSÉ CLEMENTE BENAVIDES CANTÚ Y DORA IMELDA BENAVIDES CANTÚ Y REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLOS THMX S.A.P.I. de C.V.

DOMICILIO EN: [REDACTED]
PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000061-25-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco. -----
- - - - **VISTO**, el expediente administrativo **L-FLDA-000061-25-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el 07-siete de marzo de 2025-dos mil veinticinco, por parte de los **C. C. José Clemente Benavides Cantú y Dora Imelda Benavides Cantú**; propietarios del inmueble ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]

[REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (RESTAURANTE, COMIDA PARA LLEVAR)**, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **516.00** metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, 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 fracción I y II de la citada Ley, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

1. Para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en el artículo 311 fracciones:

I y II. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios (Restaurante, Comida para llevar)**, en el predio ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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; el artículo 164 fracción I y el artículo 156 BIS I, fracción I de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 3,128**-tres mil ciento veintiocho, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de agosto del año 1966-mil novecientos sesenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Rodríguez A., Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 13-trece, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, la cual contiene un **contrato de COMPRA VENTA** a favor la señora **Heleodora Cantú de Benavides** sobre el predio con expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED]
[REDACTED]
Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, N.L., bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 22,372/05** veintidós mil trescientos setenta y dos guion cero cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 13-trece días del mes de septiembre del año 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal Notario Público Titular de la Notaría Pública 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en Estado de Nuevo León con residencia en Monterrey, Nuevo León, la cual contiene la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DEL SEÑOR CLEMENTE BENAVIDES SALINAS**, donde se adjudican a favor de la [REDACTED] 4 [REDACTED] diversos bienes, incluyendo el que se menciona en la SEGUNDA PARTIDA, referente a el 50% cincuenta por ciento del inmueble ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED]
[REDACTED] dicho inmueble lo adquirió el autor de la sucesión por virtud de sus ganancias matrimoniales; Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 13,603**-trece mil seiscientos tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Salazar, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 104-ciento cuatro, con ejercicio en Monterrey, Primer Distrito Registral en el Estado, la cual contiene un **CONTRATO DE DONACIÓN PURA Y SIMPLE DEL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DE BIEN INMUEBLE**, compareciendo la [REDACTED] 4 [REDACTED] como la parte Donante, y el señor **José Clemente Benavides Cantú** como la parte Donataria referente al 50% del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED]
[REDACTED] Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 41,700**-cuarenta y un mil setecientos, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 07-siete días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene **Sustitución de Albacea dentro de la Sucesión Testamentaria a Bienes de** [REDACTED] 4 [REDACTED] en la que se nombra a la señora Dora Imelda Benavides Cantú como Única y Universal Heredera y se le delego el cargo al señor Víctor José Lozano De León. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000061-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03353/2025

- 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.

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, el artículo 164 fracción VI y el artículo 156 BIS I, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Carta Poder de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual los C.C. **Dora Imelda Benavides Cantú y José Clemente Benavides Cantú** en su carácter de propietarios confieren a los C.C. Georgina Itzel Quintero Dueñas, Luis Carlos Garza Sánchez, Marcela Alanís Briones, Melissa Rodríguez Mendoza y **Nadia Madeleine Rodríguez Niño**, **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, LIMITADO EN CUANTO A SU OBJETO, PERO GENERAL EN CUANTO A LAS FACULTADES OTORGADAS, SIN FACULTADES DE DELEGACIÓN**, para que lleven a cabo todas las gestiones necesarias para obtener todo tipo de trámites administrativos ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y/o su equivalente, así como toda clase de autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, entre otras, respecto al inmueble ubicado en [REDACTED] 1

[REDACTED] Se ratifica el contenido anteriormente descrito según el Acta Fuera de Protocolo número 125/21,551/2025, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 10-diez días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco ante la fe del Licenciado Jaime de Jesús García Treviño, Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, de la cual es Titular el Licenciado Eduardo Manautou Roesch.

- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Dora Imelda Benavides Cantú** con número de identificación [REDACTED] 5 (Propietaria).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **José Clemente Benavides Cantú** con número de identificación [REDACTED] 5 (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Nadia Madeleine Rodríguez Niño** con número de identificación [REDACTED] 5 (Apoderada Legal de los señores Dora Imelda Benavides Cantú y José Clemente Benavides Cantú y de DESARROLLOS THMX S.A.P.I. DE C.V.).
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 13,495**-trece mil cuatrocientos noventa y cinco, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 10-diez días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; por medio de este instrumento se **constituye** la sociedad denominada **DESARROLLOS THMX** seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** o por su abreviatura **S.A.P.I. de C.V.**, así mismo se designa a los señores Mauricio Javier Barrera Garza y **Juan José Gutiérrez Chapa** como representantes legales de la Sociedad, con los siguientes poderes y facultades, para ejercer conjunta o separadamente: **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL, PODER GENERAL CAMBIARIO, PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, FACULTADES PARA OTORGAR PODERES**. Inscrita en el Registro Público de Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de Carta Poder de fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, con vigencia de 01-un año a partir de su otorgamiento, mediante el cual el C. **Juan José Gutiérrez Chapa** en su carácter de representante legal de la Sociedad **DESARROLLOS THMX S.A.P.I. DE C.V.**, confiere a los C.C. Luis Carlos Garza Sánchez, **Nadia Madeleine Rodríguez Niño**, Georgina Itzel Quintero Dueñas, Marcela Alanís Briones y Melissa Rodríguez Mendoza, **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS y PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, relativos a permisos de obra, construcción, licencias de uso de suelo y entre otros, relacionados al funcionamiento de restaurantes y anuncios que opera la sociedad; Se ratifica el contenido anteriormente descrito según el Acta Fuera de Protocolo Número 125/22,635/2025, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco ante la fe del Licenciado Eduardo Manautou Roesch Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado.
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Juan José Gutiérrez Chapa** con número de identificación **5** (Representante Legal de DESARROLLOS THMX S.A.P.I. DE C.V.).
- Presenta copia simple de **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE** de fecha 11-once días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, celebrado, por una parte, como los **Arrendadores** los **C.C. Dora Imelda Benavides Cantú y José Clemente Benavides Cantú** y la otra parte como la **Arrendataria o Arrendatario** la sociedad **DESARROLLOS THMX S.A.P.I. DE C.V.**, referente al inmueble con superficie de 516.00 metros cuadrados, ubicado en **1** con un plazo inicial de 3-tres años rorzosos, contados a partir de la "fecha de entrega" según lo estipula la Clausula SEGUNDA del contrato mencionado; Se ratifica el contenido anteriormente descrito según el Acta Fuera de Protocolo Número 125/21,929/2025, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco ante la fe del Licenciado Eduardo Manautou Roesch Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado.
- Presenta copia simple de **PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de fecha 17-diesiete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, celebrado, por una parte, como los Arrendadores los C.C. Dora Imelda Benavides Cantú y José Clemente Benavides Cantú y la otra parte como la Arrendataria o Arrendatario la sociedad **DESARROLLOS THMX S.A.P.I. DE C.V.**, referente al inmueble con superficie de 516.00 metros cuadrados, ubicado en **1** de acuerdo a las partes se acuerda modificar un error referente a la clave catastral del predio, siendo la correcta el número **2** Se ratifica el contenido anteriormente descrito según el Acta Fuera de Protocolo Número 125/21,969/2025, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco ante la fe del Licenciado Eduardo Manautou Roesch Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado.

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; el artículo 164, fracción VII y el artículo 156 BIS I, fracciones IV y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la calle **1**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000061-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03353/2025

[REDACTED] en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 1

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3290000005060 de fecha 07-siete días del mes de marzo de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso De Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, del número de expediente catastral [REDACTED] 2 asignando el número expediente Folio L-FLDA-000061-25-02.

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; el artículo 164, fracciones V y IV, y el artículo 156 BIS I, fracciones II y X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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; el artículo 164, fracción I y V y el artículo 156 BIS I, fracción I y II 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; el artículo 164, fracción IV y el artículo 156 BIS I, fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I inciso g). - Pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple de recibo de Impuesto Predial con Número de Recibo 411B-1272, con fecha de pagado 15-quince días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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; el artículo 164, fracción VIII y el artículo 156 BIS I, fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año

2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **artículos 164 y 156 BIS I** respectivamente, con las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

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

III. Croquis de ubicación del predio; y,

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;

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

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

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en las fracciones I y II, incisos a), (d y e), (d y f), (d y e) b), c), y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- El Solicitante no presenta antecedente del inmueble de ubicación **1**

con el expediente catastral **2**

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

- Presenta 10-diez fotografías del predio impresas a color (06-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, correspondiente al recibo de facturación expedido por CFE Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo de facturación de 27-veintisiete de enero del año 2025-dos mil veinticinco al 24-veinticuatro de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección de **1**

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000061-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03353/2025

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

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

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

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

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

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

II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

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

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

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

generales de diseño arquitectónico;

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

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

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

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

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

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

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

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

- Este requisito se cumple o subsana con lo descrito en el apartado cumplimiento de requisitos (1), Fracción I, inciso g) del presente dictamen.

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

- Este requisito se cumple o subsana con lo descrito en el apartado cumplimiento de requisitos (2), artículo 164, Fracción IX del presente dictamen.

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

- Este requisito se cumple o subsana con lo descrito en el apartado cumplimiento de requisitos (2), artículo 164, Fracción X del presente dictamen.

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

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

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

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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000061-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03353/2025

3. Otros documentos

- Presenta copia de cédula profesional de la Arquitecta [REDACTED] 4 con número de cédula profesional 4980425, de acuerdo a la fracción II del Artículo 156 BIS I del presente dictamen.
- Presenta copia de Cédula Única Catastral expedida por la Dirección de Catastro del Gobierno de Nuevo León, del predio con superficie de 516.00 metros cuadrados, y expediente catastral [REDACTED] 2

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) al e), 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, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 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 L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, 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.

SEGUNDO. 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.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05 B** 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la [REDACTED] 1 en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**.

COMPATIBILIDAD DE USOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO (frente a la [REDACTED] 1)

	GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico: es 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 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 **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO
(frente a la **1**)

Superficie a Dictaminar:	516.00 M ²
Lineamientos con un terreno de superficie menor o igual a 1,000 m ²	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	5.00
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	12-doce Niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros

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

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

En base al **artículo 36.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

Artículo 39.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones.

En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros.

Artículo 44.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, "En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000061-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03353/2025

zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior.

Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan."

Artículo 48.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:

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

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.

CUARTO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO CUMBRES

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.

GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1-un cajón por cada 25.00 m ²
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1-un cajón por cada 10.00 m ²

*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.

Conforme al **Artículo 61.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "Los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión. Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros presentar Estudio de Impacto Vial."

Conforme al **Artículo 62.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su flota de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad."

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 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.

SEXTO. DICTÁMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

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

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (RESTAURANTE, COMIDA PARA LLEVAR)**, respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED]



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000061-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03353/2025

con expediente catastral ¹ el cual cuenta con una superficie de 516.00 metros cuadrados.

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el uso, la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de la Licencia de uso de suelo o proyecto arquitectónico, el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción), así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados.

TERCERO. 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.

CUARTO. 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; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de 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 con fundamento 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.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

OCTAVO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000061-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03353/2025

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (RESTAURANTE, COMIDA PARA LLEVAR)**, solicitada, 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 Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----


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

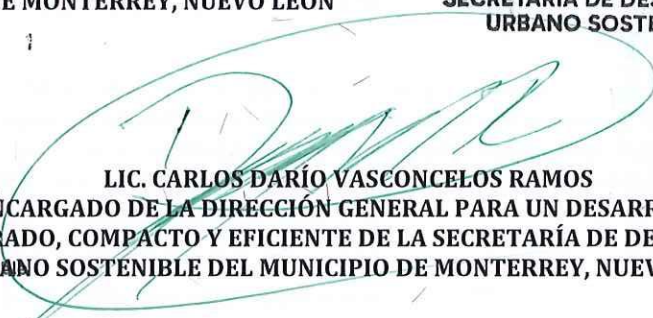


Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027


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


SCS/OCRA/RARH/DADE

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Georgina Itzel Quintero Dueñas en su carácter de apoderado siendo las 12:24 horas del día 25 del mes de Agosto del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexandra Paz Delgado
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 242614

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Georgina Itzel Quintero Dueñas
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACION 6 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000061-25-02
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre 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 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de OCR (credencial de elector), 6. Firma autógrafa.
	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.