

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000102-25-02

OFICIO No. SDU/03883/2025

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico
para Servicios

INSTRUCTIVO

A LOS CC JAIME JESÚS NÁJERA ARTETA Y SONIA LAURA MARTÍNEZ GONZÁLEZ

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a 01-primer de octubre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
--- **VISTO**, la solicitud presentada ante esta Secretaría en fecha 04-cuatro de abril de 2025-dos mil veinticinco, por los **C.C. JAIME JESÚS NÁJERA ARTETA Y SONIA LAURA MARTÍNEZ GONZÁLEZ**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO)** para el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **449.308 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud y las constancias anexadas dentro del expediente administrativo número **L-FLDA-000102-25-02**;

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; artículos 164 fracciones de I a XI y 156 BIS I fracciones I a la XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

- 1. PARA EL TRÁMITE DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y 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 FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO)** para el predio ubicado en la [REDACTED] catastral [REDACTED] identificado con el expediente

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los artículos 164 fracción I y 156 BIS I fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

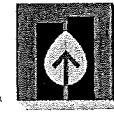
I y II. Inciso b) Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de Factibilidad.

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública** número **9,107**-nueve mil ciento siete, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Doctor EMILIO CÁRDENAS MONTFORT, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual comparecieron de una parte como el señor **ANTONIO RODRÍGUEZ GUERRA, SARA ISABEL RODRÍGUEZ GUERRA y MANUEL RODRÍGUEZ GUERRA** a quienes se les denominara como "**LOS VENDEDORES**" y por otra parte el señor **JAIME JESÚS NÁJERA ARTETA** y su esposa la señora **SONIA LAURA MARTÍNEZ GONZÁLEZ** a quienes se les denominara como "**LOS COMPRADORES**" los cuales dijeron que tienen concretado un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, el cual formalizan en relación a la finca marcada con el **1** **2** cuyo predio tiene una superficie total de 449.3086 m2 y expediente catastral **3** e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la Factibilidad de Uso de Suelo 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.

Con lo anterior se da cumplimiento a 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; Artículo 164 fracción VI y 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 **Carta Poder Simple** en formato original de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha a los 10-diez días del mes de julio del 2025-dos mil veinticinco, instrumento mediante el cual se le otorga al C. **JUAN CARLOS SOTO AGUILAR**, un Poder Amplio, Cumplido y Bastante como en derecho sea necesario para que en nombre de los C.C. **JAIME JESÚS NÁJERA ARTETA y SONIA LAURA MARTÍNEZ GONZÁLEZ**, trámite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León y de las Direcciones que de ella dependan permiso para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, respecto al predio ubicado en la **1** **2** identificado con expediente catastral **2** nombrando como Testigos a los **4**



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000102-25-02
OFICIO No. SDU/03883/2025**

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico
para Servicios

- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. JAIME JESÚS NÁJERA ARTETA con número de identificación [REDACTED] 5 (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. SONIA LAURA MARTÍNEZ GONZÁLEZ con número de identificación [REDACTED] 5 (Propietaria).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. JUAN CARLOS SOTO AGUILAR con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 4 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 4 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento 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 [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3290000005263 de fecha 04-cuatro de abril de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de información de Factibilidad y Lineamiento, para el predio con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se asigna el número de expediente L-FLDA-000102-25-02.

Con lo anterior se 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 IV y V 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 FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO)**, 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.

Con lo anterior se da cumplimiento 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.

Con lo anterior se da cumplimiento 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 Comprobante de Pago del Impuesto Predial con Folio 312R-31127 y fecha de pago del 23-veintitrés de enero de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1º-primero al 6º- sexto Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral 2

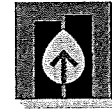
Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; en el artículo 164 fracción VIII y artículo 156 BIS I fracción VII del Reglamento de Zonificación y 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** 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**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000102-25-02

OFICIO No. SDU/03883/2025

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico
para Servicios

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 "RESULTANDO PRIMERO, PUNTO 1.", requerida en las fracciones I y II, incisos a), (d y e), (f y d), (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 8-ocho fotografías del predio impresas a color. (04-cuatro fotografías exteriores y 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 Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., respecto al periodo de consumo de fecha 18-dieciocho de enero al 17-dieciséis de febrero de 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.

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

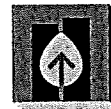
Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen 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, Nuevo León 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;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000102-25-02

OFICIO No. SDU/03883/2025

**Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Líneamientos Generales de Diseño Arquitectónico
para Servicios**

- 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 **"RESULTANDO PRIMERO, PUNTO 1."**, requerida en las fracciones I y II, 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;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente **"RESULTANDO PRIMERO, PUNTO 1."** requerida en la fracción I inciso g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente **"RESULTANDO PRIMERO, PUNTO 2."**, requerida en la fracción IX del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente "RESULTANDO PRIMERO, PUNTO 2." requerida a su vez en la fracción X del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Nuevo León.

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.

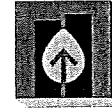
3. OTROS DOCUMENTOS.

Presenta copia simple de cédula profesional de Licenciatura en Arquitectura del [REDACTED] con número de cédula 8609389 de acuerdo con el Artículo 156 Bis I fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 el artículo 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con los artículos 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000102-25-02

OFICIO No. SDU/03883/2025

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico
para Servicios

Unidos Mexicanos; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso a), b) y c), 148 fracción II, 308 fracciones I y II, 309 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 313, 399 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 b), 12 fracción III, 14 fracciones III punto 3.14, artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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. A fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el número de 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, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quinque de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05 D** 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 SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** dando frente a la Avenida Revolución en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** en el cual el uso solicitado para **ESTACIONAMIENTO PÚBLICO** se considera como **PERMITIDO**; Se describe su compatibilidad en la siguiente tabla de acuerdo a lo solicitado.

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

CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO			
GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	3.14 Comunicación y Transporte		
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	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: "...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 ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. Los lineamientos urbanísticos aplicables para la delegación Norte, Poniente, Centro y **Sur**, descritos en el Plan, se encuentran establecidos 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 70) 32-030-021, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

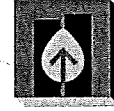
ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO(frente a 1)

Superficie a Dictaminar:	449.308 M ²
Lineamientos	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
N° 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.

Artículo 39.-Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000102-25-02

OFICIO No. SDU/03883/2025

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico
para Servicios

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..."

Artículo 48.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece "...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.

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 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. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO GARZA SADA.

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual a la letra dice: "... 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
SERVICIOS	3.14 Comunicación y Transporte		
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica

Conforme al **Artículo 37.-** Del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey donde se menciona: "... 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..."

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: "... Alineamiento vial: 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..."

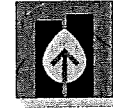
A su vez el **Artículo 72** del citado reglamento, menciona lo siguiente: "... Los alineamientos viales que se requieran, al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, serán resueltos por la Secretaría, debiendo tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan..."

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

SEXTO. DICTÁMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil: Deberá de presentar los lineamientos de seguridad para el uso que se 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.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; así como en los artículos 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II y 311 fracciones I y II y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículos 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos 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 L, 101 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; 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; se



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000102-25-02
OFICIO No. SDU/03883/2025

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación
de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico
para Servicios

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 FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO)**, identificado con el número de expediente catastral **2** así como expediente administrativo **FLDA-000102-25-02**, el cual tiene una superficie total de **449.308 metros cuadrados**.

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

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

SÉPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO)**, 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 LEÓNGobierno
de Monterrey
2024 - 2027Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLEDIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano SostenibleLIC. 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/ RARH/VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jaime Jesus Nájera Anteta en su carácter de Propietario siendo las 11:04 horas del día 09 del mes de Octubre del año 2025.

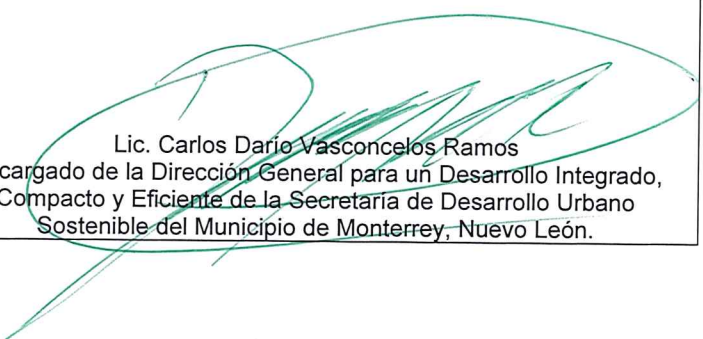
EL C. NOTIFICADOR

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

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE JAI ME JESUS NAJERA ANTETA
FIRMA [Signature]
IDENTIFICACIÓN 5 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000102-25-02
	Fecha de Clasificación	19 de noviembre 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 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4.Nombre, 5.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.	