



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000166-25-02

OFICIO No. SDU/03437/2025

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

INSTRUCTIVO

**AL C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ, REPRESENTANTE LEGAL
DE CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**

**AL C. DIMITRI NICOLÁS HADJOPULOS COINDREAU, REPRESENTANTE LEGAL
DEL C. NICOLÁS DIMITRI HADJOPULOS CANAVATI.**

**AL C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ, REPRESENTANTE LEGAL
DE DESARROLLOS H. C. S. A. DE C. V.**

CALLE: [REDACTED] 1

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiseis días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco. -----
VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría en fecha 06-seis de junio de 2025-dos mil veinticinco, por el **C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉDNEZ**, en carácter de representante legal de **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.** el **C. DIMITRI NICOLÁS HADJOPULOS COINDREAU**, en su carácter de representante legal del **C. NICOLÁS DIMITRI HADJOPULOS CANAVATI**, y el **C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ**, en su carácter de representante legal de **DESARROLLOS H. C. S. A. DE C. V.**, como propietarios del inmueble ubicado en **CARRETERA NACIONAL, SIN NÚMERO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS, GASOLINERA, TIENDA DE CONVENIENCIA, TIENDA DE AUTOSERVICIO) Y SERVICIOS (SALONES PARA EVENTOS SOCIALES, RESTAURANTES, GIMNASIO, LAVADO DE AUTOS)** respecto del predio descrito, el cual tiene una superficie total de **71,645.79 metros cuadrados**. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-FLDA-000166-25-02**, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I y II, y 311 fracciones I y II, de la citada Ley; artículos 160 BIS fracciones I a IX, y 164 fracciones I a IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

- 1. PARA EL TRÁMITE DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, 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, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Comercio (Locales Comerciales y de Servicio agrupados, Gasolinera, tienda de Conveniencia, Tienda de autoservicio) y Servicios (Salones para Eventos sociales, Restaurantes, gimnasio, Lavado de autos) ubicado en Carretera Nacional, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**

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 32,820-treinta y dos mil ochocientos veinte, de fecha 20-veinte de diciembre de 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (23) veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES**, instrumento por el cual la sociedad denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el **C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MENDEZ**, así como el **C. NICOLÁS DIMITRI HADJOPULOS CANAVATI**, representado por el **C. DIMITRI NICOLÁS HADJOPULOS COINDREAU**, se les denomina "**LA PARTE COMPRADORA**" de los predios identificados con los expedientes catastrales **2** con una superficie de **52,787.54** metros cuadrados, **2** con una superficie de **8,704.50** metros cuadrados, y **2** con una superficie de **9,805.54** metros cuadrados, ubicados en la **Carretera Nacional, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**
- Presenta copia simple de Acta fuera de Protocolo Número **051/191,455/24**, expedida en la Ciudad de Monterrey. Capital del estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-sies días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en el cual el **C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ** Representante Legal de la sociedad denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**, así como el **C. DIMITRI NICOLÁS HADJOPULOS COINDREAU** en representación del **C. NICOLÁS DIMITRI HADJOPULOS CANAVATI**, ratifican el contenido referente a la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS** del predio ubicado en la **Carretera Nacional, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**, identificado con el expediente catastral número **2** resultando con una superficie de **52,787.55** metros cuadrados, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo el **3**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000166-25-02

OFICIO No. SDU/03437/2025

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

- Presenta copia simple de Acta fuera de Protocolo Número **051/191,454/24**, expedida en la Ciudad de Monterrey. Capital del estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-sies días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en el cual el **C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ** Representante Legal de la sociedad denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**, así como el **C. DIMITRI NICOLÁS HADJOPULOS COINDREAU** en representación del **C. NICOLÁS DIMITRI HADJOPULOS CANAVATI**, ratifican el contenido referente a la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS** del predio ubicado en la **Carretera Nacional, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**, identificado con el expediente catastral número **2** resultando con una superficie de **9,155.66** metros cuadrados, Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el **3**

- Presenta copia simple de Acta fuera de Protocolo Número **051/191,453/24**, expedida en la Ciudad de Monterrey. Capital del estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-sies días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en el cual el **C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ** Representante Legal de la sociedad denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**, así como el **C. DIMITRI NICOLÁS HADJOPULOS COINDREAU** en representación del **C. NICOLÁS DIMITRI HADJOPULOS CANAVATI**, ratifican el contenido referente a la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS** del predio ubicado en la **Carretera Nacional, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**, identificado con el expediente catastral número **2** resultando con una superficie de **9,702.58** metros cuadrados. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo el **3**

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto y la Factibilidad de Uso de Suelo, 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 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 c) Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de Contrato de Arrendamiento celebrado en fecha 15-quince días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, por una parte, el **C. ARQ. NICOLÁS DIMITRI HADJOPULOS CANAVATI** representado en este acto por el **C. LIC. DIMITRI NICOLÁS HADJOPULOS COINDREAU**, y por otra parte **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.** representada en este acto por el **C. LIC. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ**, a quien en forma conjunta se les denominara **"EL ARRENDATARIO"**, y por otra parte la sociedad denominada **DESARROLLOS HC, S. A. DE C. V.** representada en este acto por el **C. LIC. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ**, a quien se le denominara **"EL ARRENDATARIO"**, de los predios identificados con los expedientes catastrales **2** con una superficie de **52,787.54** metros cuadrados **2** con una superficie de **8,704.50** metros cuadrados, y **2** con una

superficie de **9,805.54** metros cuadrados, ubicados en la **Carretera Nacional, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**, con una vigencia de 40-cuarenta años a partir de la firma del mismo, iniciando el día 15-quince del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro y concluyendo el día 15-quince del mes de junio del año 2064-dos mil sesenta y cuatro, ratificado en fecha 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Lic. José Juan Castañón González, Notario Público Número 05-cinco, con ejercicio en el Distrito Notarial de la Región Carbonífera, con residencia en la ciudad de Sabinas, Coahuila.

- Presenta copia simple del convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento de fecha 15-quince días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, que celebran por una parte el **C. ARQ. NICOLÁS DIMITRI HADJOPULOS CANAVATI** y representado en este acto por el **C. LIC. DIMITRI NICOLÁS HADJOPULOS COINDREAU** y **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI S.A. DE C.V.**, representada en este acto por el **C. LIC. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ** y por otra parte la sociedad denominada **DESARROLLOS H.C., S.A. DE C.V.**, representada en este acto por el **C. LIC. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ**, por medio del cual se menciona que los predios con los expedientes catastrales **2** sufrieron una rectificación de medidas, y en fecha 14-catorce de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, mediante número de oficio **SDU/00807/2025**, con Expediente Administrativo **S-098/2024**, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León aprobó la Fusión de dichos predios con las superficies de **52,787.55** metros cuadrados, **9,155.66** metros cuadrados y **9,702.58** metros cuadrados respectivamente, para formar un lote fusionado con superficie total de **71,645.79 metros cuadrados** e identificado con el expediente catastral **2**, la cual se da en arrendamiento, las partes firman en fecha **24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco**; ratificado mediante Acta Fuera de Protocolo Número **133/115,854/2025**, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, en fecha 28-veintiocho días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del Licenciado Ernesto Perez Charles, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 133-ciento treinta y tres, con autorización para ejercer en el Primer Distrito Notarial en el Estado.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **162,331**-ciento sesenta y dos mil trescientos treinta y uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de junio del año 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, por medio de este instrumento el señor **NICOLÁS DIMITRI HADJOPULOS CANAVATI** otorga **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, PODER GENERAL PARA REPRESENTACION LABORAL, PODER GENERAL CAMBIARIO, PODER PARA ACTOS DE DOMINIO, PODER GENERAL PARA OTORGAR Y A SU VEZ REVOCAR PODERES GENERALES Y ESPECIALES** a favor del señor **DIMITRI NICOLÁS HADJOPULOS COINDREAU**; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Baio el **3**
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **35,872**-treinta y cinco mil ochocientos setenta y dos, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, en el cual comparece el **C. DIMITRI NICOLÁS HADJOPULOS COINDREAU**, a fin de otorgar un **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, LIMITADO** a favor de los señores **SERGIO NEGRETE VELA, VIRGINIA NOEMÍ GARZA GARZA, IVETH NATALY GRANADOS**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000166-25-02

OFICIO No. SDU/03437/2025

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

PUENTE, NANCY CAROLINA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ Y KEVIN ENRIQUE SANTOY CERDA, teniendo una vigencia de 2-dos años.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **24,177**-veinticuatro mil ciento setenta y siete, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 08-ochos días del mes de enero del año 2013-dos mil trece, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público, Titular Número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, en la cual se hace constar la **CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL** denominada **"BIENES MONPARNASE"** seguida de las siguientes palabras **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** o bien de su abreviatura **S.A. DE C.V.**; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico **3**
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **20,643**-veinte mil seiscientos cuarenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de junio del año 2014-dos mil catorce, ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, por medio de este instrumento se lleva a cabo la protocolización de un Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada BIENES MONPARNASE S.A. DE C.V., en la cual entre varios puntos, se modifica la denominación social por la de **"CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI"**, denominación seguida de las siguientes palabras **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** o bien de su abreviatura **S.A. DE C.V.**; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico **3**
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **33,666**-treinta y tres mil seiscientos sesenta y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 23-veintitrés días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, por medio de este instrumento se lleva a cabo la protocolización de un Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S.A. DE C.V.**, en la cual entre varios puntos, se ratifica al **C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ** como **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la Sociedad, conforme a los términos en que fue nombrado originalmente; inscrita ante el Registro Público de Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico **3**
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **34,601**-treinta y cuatro mil seiscientos uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, por medio de este instrumento se lleva a cabo la protocolización del Acta levantada con motivo de la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S.A. DE C.V.**, en la cual entre varios puntos, se ratifica al **C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ** como **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la Sociedad, con las siguientes facultades, **FACULTAD GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION LABORAL, FACULTAD GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, FACULTAD GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, FACULTAD CAMBIARIA, FACULTAD PARA OTORGAR Y DELEGAR A NOMBRE DE LA SOCIEDAD, TODA CLASE DE FACULTADES GENERALES O ESPECIALES CON O SIN FACULTADES DE SUBSTITUCIÓN Y REVOCAR UNOS**

Y OTROS, Y DEMÁS SEÑALADAS EN EL ACTA: inscrita ante el Registro Público de Comercio. Monterrev. Nuevo León.
bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3 [REDACTED]

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **35,869**-treinta y cinco mil ochocientos sesenta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, por medio de este instrumento el señor Gustavo Adolfo Coindreau Méndez en su carácter de Administrador Único de la sociedad **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S.A. DE C.V.**, otorga un **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, LIMITADO** a favor de los señores **SERGIO NEGRETE VELA, VIRGINIA NOEMÍ GARZA GARZA, IVETH NATALY GRANADOS PUENTE, NANCY CAROLINA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ Y KEVIN ENRIQUE SANTOY CERDA**, con una vigencia de 2-dos años.
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ** con número de identificación [REDACTED] 4 [REDACTED] (Administrador Único de la sociedad denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S.A. DE C.V.**, y Representante Legal de la sociedad denominada **DESARROLLOS H.C. S.A. DE C.V.**).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. NICOLÁS DIMITRI HADJOPULOS CANAVATI** con número de identificación [REDACTED] 4 [REDACTED] (Propietario).
- Presenta copia de pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos vigente expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del **C. DIMITRI NICOLÁS HADJOPULOS COINDREAU** con pasaporte número [REDACTED] 4 [REDACTED] (Representante Legal de Nicolás Dimitri Hadjopulos Canavati).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 5 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 4 [REDACTED] (Gestora).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 5 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 4 [REDACTED] (Gestora).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. IVETH NATALY GRANADOS PUENTE** con número de identificación [REDACTED] 4 [REDACTED] (Apoderada Legal).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 5 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 4 [REDACTED] (Gestor).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 5 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 4 [REDACTED] (Gestor).
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **7,348**-siete mil trescientos cuarenta y ocho, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 10-diez días del mes de noviembre del año 2000-dos mil, ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público, Titular de la Notaría Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la cual se hace constar **LA CONSITUCIÓN DE LA**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000166-25-02

OFICIO No. SDU/03437/2025

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

SOCIEDAD denominada **DESARROLLOS H. C.** seguida de las palabras **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de su abreviatura **S.A. DE C.V.**; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número **496**-cuatrocientos noventa y seis, en el Municipio de Santiago, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 23-veintitrés días del mes de julio del año 2010-dos mil diez, ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaría Pública Número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral y con residencia en Santiago Nuevo León; instrumento por el cual, entre otros puntos, el Licenciado **DIMITRI NICOLAS HADJOPULOS COINDREAU** en representación de la sociedad **DESARROLLOS H.C. SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** otorga **PODER GENERAL DELEGABLE PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL DELEGABLE PARA ACTOS DE ADMINISTRACION EN MATERIA LABORAL y PODER GENERAL DELEGABLE PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA FISCAL Y DE SEGURO SOCIAL; PODER GENERAL DELEGABLE PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PODER GENERAL CAMBIARIO** a favor del **LICENCIADO GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MENDEZ**; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 10-diez días del mes de julio del 2025-dos mil veinticinco, mediante la cual el **C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ** en su carácter de Representante Legal de la sociedad **DESARROLLOS H.C. S.A. DE C.V.**, en su carácter de Arrendatario del predio ubicado en la Carretera Nacional, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] otorga poder a favor de los [REDACTED] 5 [REDACTED] para que gestionen ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, la solicitud de Factibilidad de Uso De Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, nombrando como Testigos a los [REDACTED] 5 [REDACTED]
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 5 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 4 [REDACTED] (Testigo).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 5 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 4 [REDACTED] (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 Carretera Nacional, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3290000005658 de fecha 06-seis días del mes de junio 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, con número de expediente catastral [REDACTED] ² asignando el número de expediente L-FLDA-000166-25-02.

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.

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.

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 Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Gasolinera, Tienda de Conveniencia, Tienda de Autoservicio) y Servicios (Salones para Eventos Sociales, Restaurantes, Gimnasio, Lavado de Autos), con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio), para un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² ubicado en la Carretera Nacional en Monterrey, Nuevo León.
- 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 a 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 a 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000166-25-02

OFICIO No. SDU/03437/2025

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

I. Inciso g) Pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio 406B-2923 con fecha de pago 05-cinco del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial de varios años, incluyendo del 1°-primero al 6°- sexto Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio 406B-2869 con fecha de pago 28-veintiocho del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial de varios años, incluyendo del 1°-primero al 6°- sexto Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio 409B-5061 con fecha de pago 14-catorce del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1°-primero al 6°- 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; 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 vigente, 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;**

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

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano de Fusión (1 de 1), autorizado por esta Secretaría, de oficio número SDU/00807/2025, de fecha 14-catorce de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, con Expediente Administrativo S-098/2024, respecto a la fusión de los predios identificados con los números expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] con superficie de 52,787.55 metros cuadrados [REDACTED] 2 [REDACTED] con superficie de 9,155.66 metros cuadrados y [REDACTED] 2 [REDACTED] con superficie de 9,702.58 metros cuadrados, para formar un **lote fusionado con superficie total de 71,645.79 metros cuadrados**, frente a la Carretera Nacional, y al Antiguo Camino a Villa de Santiago en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Mediante la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se le asignó el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] en fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, mediante folio M-70 R-51 2510001508.
- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo Número 026/149,310/25. en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 14-catorce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Número 26-veintiséis, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la cual el señor Gustavo Adolfo Coindreau Méndez en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S.A. de C.V.**, y el señor Dimitri Nicolás Hadjopulos Coindreau como Apoderado General del señor **Nicolás Dimitri Hadjopulos Canavati**, ratifican el contenido referente a la fusión autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 14-catorce de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, bajo el expediente administrativo S-098/2024, de los predios ubicados frente a la Carretera Nacional, y al Antiguo Camino a Villa de Santiago en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo los expedientes catastrales: [REDACTED] 2 [REDACTED] con superficie de 52,787.55 metros cuadrados, [REDACTED] 2 [REDACTED] con superficie de 9,155.66 metros cuadrados y [REDACTED] 2 [REDACTED] con superficie de 9,702.58 metros cuadrados, para formar un **lote fusionado con superficie total de 71.645.79 metros cuadrados**; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]

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;****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 18-dieciocho fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores, 14-catorce fotografías interiores).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000166-25-02

OFICIO No. SDU/03437/2025

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

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 TELEFONOS DE MEXICO S.A.B. DE C.V., respecto al periodo de facturación del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección de [REDACTED] 1 [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB (memoria USB).

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:

- 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;**
- 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** y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), (d y e), b), c) y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000166-25-02

OFICIO No. SDU/03437/2025

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

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

- Este anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS** y requerida a su vez 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;

- Este anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS** y requerida a su vez en la fracción IX, del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso 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;

- Este anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente **II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (2)** y requerida a su vez en la fracción X, del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 USB (memoria USB).

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 de cédula profesional de Licenciatura en Arquitectura de [REDACTED] con número de cédula 5696684, de acuerdo con el Artículo 156 Bis I fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 5 con número de identificación [REDACTED] 4

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con los artículos 2, 19, 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 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, inciso a) y II inciso a), 311 fracciones 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, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I, II y III, 15 fracción I y II, 36, 39, 139, 156 BIS I fracciones I al XI, y 164, fracciones I a XI, 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 y 101 fracciones IV y XII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey vigente; 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 del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto del año 2014-dos mil catorce, en el apartado **10.1.2** denominado **Zonificación Secundaria**, del plan antes descrito, en el punto relativo a los Lineamientos Generales para el uso de suelo, inciso a) precisa que la Zonificación Secundaria podrá ser precisada, complementada y aplicada a mayor detalle en un área determinada, distrito o zona, a través del Plan o Programa específico, que al efecto se realicen.

En relación al párrafo inmediato anterior y de acuerdo al **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020**, aprobado en la Sala de Sesiones de Ayuntamiento de Monterrey el 27-veintisiete de octubre de 2011-dos mil once, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 147, con fecha 18-dieciocho de noviembre de 2011-dos mil once; En congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria 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 HUAJUCO, DISTRITO URBANO EL URO**, dando frente a la Carretera Nacional en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**; De igual manera se encuentra en una Zona Clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000166-25-02

OFICIO No. SDU/03437/2025

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

Así mismo se encuentra en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR BIOLÓGICO** de acuerdo al Plan Parcial antes citado, se incluyen las condicionantes:

1.1.3. Condicionantes de los corredores biológicos

- Solo se considerará como corredor biológico el área que delimite la Comisión Nacional del Agua.
- Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
- Solo se protegerá el cauce de impactos mayores de conformidad a la delimitación de la Comisión Nacional del Agua.
- No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local. Sobre todo, en las zonas contiguas a áreas naturales protegidas en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.
- En las zonas de tránsito natural de fauna, se incorporarán en sus construcciones pasos suficientes entre las colindancias para permitir el paso a las aves y fauna nativa.
- Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
- Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
- Los corredores biológicos de la Estanzuela, San José del Uro y los Suárez, han sido impactados, por lo que solo deberán ser protegidos los árboles existentes mayores a 7.50 centímetros de diámetro.
- Las construcciones que se realicen en los predios dentro de la franja asignada a corredores biológicos deberán considerar en el diseño de sus construcciones elementos que permitan el paso de la fauna silvestre.
- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con el estudio de impacto ambiental (específico), las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

Se describe su compatibilidad en la siguiente tabla de acuerdo a lo solicitado.

**COMPATIBILIDAD DE USOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO
(frente a la Carretera Nacional)**

CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO			
	GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
COMERCIO	2.1 Tienda de productos básicos		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	2.2 Tienda de especialidades		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2	Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido

COMERCIO	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
	2.2.7	Dulcerías	Permitido
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Permitido
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido
	2.2.14	Mercerías	Permitido
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
	2.2.16	Ópticas	Permitido
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido
	2.2.19	Venta de agua purificada	Permitido
	2.2.20	Viveros	Permitido
	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales		
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido
	2.3.3	Plazas y Centros Comerciales, Tienda de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
	2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables		
	2.4.1	Gasolineras	Permitido
SERVICIOS	3.1. Servicios personales		
	3.1.1	Agencias de viajes	Permitido
	3.1.2	Alquiler de ropa	Permitido
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.7	Sanitarios Públicos	Permitido
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Condicionado
	3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000166-25-02

OFICIO No. SDU/03437/2025

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

SERVICIOS	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	/ Permitido
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Condicionado
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
	3.3. Servicios automotrices		
	3.3.4	Lavado de autos	Permitido
	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
	3.4.7	Taquerías	Permitido
	3.6. Deportes y esparcimiento		
	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes marciales, Yoga	Condicionado
	3.7. Recreación Social		
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
	3.9. Administración Privada		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras	Permitido
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	Permitido
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
	3.15. Salud		
	3.15.3	Clínicas y Hospitales	Permitido
	3.17. Asistencia Animal		
	3.17.4	Salones de corte y estética	Permitido
	3.18. Educación		
	3.18.10	Centros de educación a distancia	Permitido

COMPATIBILIDAD DE USOS EN HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
(frente a la Carretera Nacional)

HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR		
	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
	2.1 Tienda de productos básicos	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Condicionado

COMERCIO	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Condicionado
	2.2 Tienda de especialidades		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	Condicionado
	2.2.2	Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Condicionado
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Condicionado
	2.2.4	Artículos deportivos	Condicionado
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Condicionado
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Condicionado
	2.2.7	Dulcerías	Condicionado
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Condicionado
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Condicionado
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Condicionado
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Condicionado
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	Condicionado
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	Condicionado
	2.2.14	Mercerías	Condicionado
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Condicionado
	2.2.16	Ópticas	Condicionado
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Condicionado
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Condicionado
	2.2.19	Venta de agua purificada	Condicionado
COMERCIO	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales		
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Condicionado
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Condicionado
	3.1. Servicios personales		
SERVICIOS	3.1.1	Agencias de viajes	Condicionado
	3.1.2	Alquiler de ropa	Condicionado
	3.1.6	Cibercafés	Condicionado
	3.1.9	Estudios fotográfico	Condicionado



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000166-25-02

OFICIO No. SDU/03437/2025

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

SERVICIOS	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionado
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Condicionado
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Condicionado
	3.3. Servicios automotrices		
	3.3.4	Lavado de autos	Condicionado
	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	Condicionado
	3.9. Administración Privada		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Condicionado
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras	Condicionado
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	Condicionado
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Condicionado
	3.15. Salud		
	3.15.3	Clínicas y Hospitales	Condicionado
	3.17. Asistencia Animal		
	3.17.4	Salones de corte y estética	Condicionado

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..."

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; mismo que se marca en el punto SEGUNDO del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos de suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."

Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León que señala que: "Los usos y destinos de suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I. Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso de suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO para la Carretera Nacional**, y le son aplicables los **Requerimientos II, III, Y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a los requerimientos II al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, correspondientes a: II.-Contaminación, III.-Impacto Vial y IV.-Seguridad.

Así mismo, considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra de igual manera en una zona indicada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, y le son aplicables los **Requerimientos I, II, III, Y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a los requerimientos



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000166-25-02

OFICIO No. SDU/03437/2025

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

I al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, correspondientes a: I.-Predominancia, II.-Contaminación, III.-Impacto Vial y IV.-Seguridad.

TERCERO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE CAÑÓN DEL HUAJUCO MONTERREY 2010-2020 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para la delegación **Huajuco**, descrita en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 37 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 Carretera Nacional)**

Superficie a Dictaminar:	71,645.79 M²
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.80
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	3.50
ÁREA LIBRE	0.20
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10
N° de Niveles (Máximo)	3-tres pisos o 12-doce metros
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
(frente a la Carretera Nacional)**

Superficie a Dictaminar:	71,645.79 M²
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.50
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	1.70
ÁREA LIBRE	0.50
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.20
N° de Niveles (Máximo)	3-tres pisos o 12-doce metros
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 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Artículo 34 BIS. - Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que las áreas señaladas en el Plan como corredor biológico, estarán conformadas por lo previsto en este Reglamento y el área de demarcación federal, siendo esta franja la ribera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, según señale la Comisión Nacional del Agua

Artículo 38.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que la altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco, será la siguiente:

I. Para usos habitacionales unifamiliares.

1. Para predios con pendientes de 30.01-treinta punto cero uno a 45-cuarenta y cinco por ciento, será de 1-un piso o 4-cuatro metros.
2. Para predios con pendientes de 15.01-quince puntos cero uno a 30-treinta por ciento, será de 2-dos pisos u 8-ocho metros.
3. Para predios con pendientes de 0-cero a 15-quince por ciento, será de 3-tres pisos o 12-doce metros.

II. Para las zonas habitacional multifamiliar y Corredores de Bajo, Mediano y Alto Impacto será de 3-tres pisos o 12-doce metros.

III. Para los predios que se ubican en los Subcentros Urbanos, será de 8-ocho pisos o 32-treinta y dos metros.

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.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000166-25-02

OFICIO No. SDU/03437/2025

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

Artículo 44.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece que, 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 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 45 BIS.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece que los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan.

Artículo 48.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 106.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece que los estudios requeridos para la Zona Especial de Desarrollo podrán ser solicitados para otras áreas de la ciudad que presenten algún tipo de vulnerabilidad, según lo señalen el Atlas de Riesgo del Estado o Municipal, el Plan y/o Programa de desarrollo Urbano que de éste se deriven, y los demás estudios, planes y programas sobre riesgos y vulnerabilidad.

Artículo 177.- De la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la autoridad municipal competente, en la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, en los fraccionamientos; El proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en los conjuntos urbanos; Y el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en las construcciones, solicitará al interesado un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto.

En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.

Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia de uso de suelo, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil Municipal que

corresponda, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.

Artículo 187.- De la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento, según sea el caso.

Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 161 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "el otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se sujetará a las siguientes condiciones:

- I. Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectores, siempre que el uso de suelo sea compatible, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas;
- II. Deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de: viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros, mercados y cualquier otro en el que exista concentración de cien o más personas;
- III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo;
- IV. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión; y
- V. Que previo dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil no represente impacto grave en el ámbito de seguridad o riesgo no mitigable a la población civil".

Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

- I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 - trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000166-25-02

OFICIO No. SDU/03437/2025

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

II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

Tomando en cuenta lo anterior, la solicitud materia del presente estudio de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico no se encuentra contemplado dentro de los supuestos establecidos en el artículo antes transcrito, por lo que se dejan a salvo las facultades de esta Autoridad de que al momento en que se presente una nueva solicitud en donde se solicite un acción de crecimiento contenidos en el artículo 202 y solamente en caso de que se encuentre en los supuestos de los artículo 210 o 212 de la citada Ley, según sea el caso, se analizará si es exigible o no el requerimiento del cumplimiento de cesión municipal.

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 EL URO.

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.

CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO		
	GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
COMERCIO	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales	
	2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1 cajón por cada 20.00 m2
	2.3.3 Plazas y Centros Comerciales, Tienda de departamentos, Tiendas de autoservicio	1 cajón por cada 25.00 m2
	2.3.4 Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 15.00 m2
	2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables	
	2.4.1 Gasolineras	1 cajón por cada 200.00 m2
SERVICIOS	3.3. Servicios automotrices	
	3.3.4 Lavado de autos	1 cajón por cada 40.00 m2
	3.4. Alimentos y bebidas	
	3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.6. Deportes y esparcimiento	
	3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes marciales, Yoga	1 cajón por cada 10.00 m2
	3.7. Recreación Social	
	3.7.2 Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 10.00 m2
HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR		
	GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
COMERCIO	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales	
	2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1 cajón por cada 20.00 m2
	2.3.4 Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 15.00 m2
SERVICIOS	3.3. Servicios automotrices	
	3.3.4 Lavado de autos	1 cajón por cada 40.00 m2

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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000166-25-02

OFICIO No. SDU/03437/2025

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

*En los giros específicos solicitados **2.3.4 Tiendas de conveniencia y 3.4.5 Restaurantes** cuando se soliciten en conjunto y contenidos en el giro específico 2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10), la unidad básica de servicio será de **1-un cajón por cada 20.00 m²**.

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.

Conforme al **Artículo 63.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.

Nota: la estructura tendrá un color amarillo tráfico y la señal será acorde a la Ley de Señalamientos Viales para el Estado de Nuevo León.

En el caso de no contar con el espacio necesario, el módulo o módulos correspondientes deberán ser colocados en espacios públicos cercanos, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría.

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 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; Para el giro solicitado referente a Gasolinera, deberá presentar el dictamen emitido por la Dirección de **Protección Civil Estatal**.

b) Dictamen emitido por la ASEA.

Deberá de presentar los permisos, resolutivos y demás aplicables al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar las condicionantes emitidas por la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente (ASEA) órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales referente al giro solicitado de Gasolinera.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014, así como en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 publicado en fecha 18-dieciocho de noviembre de 2011-dos mil once, y de conformidad con los artículos 19, 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con los artículos 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y L, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII 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; se

ACUERDA:

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGROPADOS, GASOLINERA, TIENDA DE CONVENIENCIA, TIENDA DE AUTOSERVICIO) Y SERVICIOS (SALONES**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000166-25-02

OFICIO No. SDU/03437/2025

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

PARA EVENTOS SOCIALES, RESTAURANTES, GIMNASIO, LAVADO DE AUTOS), identificado con el número de expediente catastral **2** así como expediente administrativo **FLDA-000166-25-02**, el cual tiene una superficie total de **71,645.79 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 y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo 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.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así 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 COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS, GASOLINERA, TIENDA DE CONVENIENCIA, TIENDA DE AUTOSERVICIO) Y SERVICIOS (SALONES PARA EVENTOS SOCIALES, RESTAURANTES, GIMNASIO, LAVADO DE AUTOS)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

LIC. CARLOS DARIO 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/ VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse
[REDACTED] en su carácter de apoderado siendo las
11:40 horas del día 02 del mes de septiembre del año 2025.

C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alejandra Pae Delgado
FIRMA _____
No. DE GAFETE 242614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000166-25-02
	Fecha de Clasificación	14 de octubre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4.Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Nombre, 6. Firma autografa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario 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.	