



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000227-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03442/2025

INSTRUCTIVO

A EL C. DIMITRI NICOLÁS HADIOPULOS COINDREAU.

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---- **VISTO**, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 31-treinta y uno de julio de 2025-dos mil veinticinco, por el C. **DIMITRI NICOLÁS HADJOPULOS COINDREAU**, propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (SALON PARA EVENTOS SOCIALES)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **19,711.93** 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-000227-25-02**, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

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 artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

- 1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el artículo 311 fracciones:**

I y II Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios (Salón para Eventos Sociales), en el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 77,730**-setenta y siete mil setecientos treinta, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2011-dos mil once, pasada 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, la cual contiene **UN CONTRATO DE COMPRA VENTA**

1/18

13384

ORIGINAL E-UDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

DE BIEN INMUEBLE a favor del señor **Dimitri Nicolás Hadjopulos Coindreau**, sobre el predio con expediente catastral [REDACTED] 2 superficie de 19,711.93 metros cuadrados, ubicado en la [REDACTED] 1 Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] 3

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

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

- Presenta copia simple de **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, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, hace constar **EL PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION LIMITADO** que otorga el señor **Dimitri Nicolás Hadjopulos Coindreau**, a favor de los señores Sergio Negrete Vela, Virginia Noemi Garza Garza, Iveth Nataly Granados Puente, **Nancy Carolina Hernández Rodríguez** y Kevin Enrique Santoy Cerda.
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Dimitri Nicolás Hadjopulos Coindreau** con número de identificación [REDACTED] 4 (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Nancy Carolina Hernández Rodríguez** con número de identificación [REDACTED] 4 (Apoderada Legal).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Virginia Noemi Garza Garza** con número de identificación [REDACTED] 4 (Apoderada Legal).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Kevin Enrique Santoy Cerda** con número de identificación [REDACTED] 4 (Apoderado Legal).

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

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3290000006316 de fecha 31-treinta y un días del mes de julio de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso De



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000227-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03442/2025

Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, con número de expediente catastral **2** asignando el número de expediente **L-FLDA-000227-25-02**.

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

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

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

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

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

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

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

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

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio 406B-2805 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 del 1º-primero al 6º- sexto Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**

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

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **artículos 164 y 156 BIS I** respectivamente,

con las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
- III. Croquis de ubicación del predio; y,
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.
- V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;
- VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
- VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;
- VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

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

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

- El Solicitante no presenta antecedente del inmueble de [REDACTED] 1
[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta 10-diez fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores, 06-seis fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por TELMEX Teléfonos de México S.A.B. de C.V., respecto al periodo de facturación del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección de [REDACTED] 1



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000227-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03442/2025**

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

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

- a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;
- b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

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

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

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

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

- Este anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** 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 (2)** 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 **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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000227-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03442/2025

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.

SEGUNDO. Otros documentos.

- Presenta copia de cédula profesional de Licenciatura en Arquitectura de [REDACTED] 5 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 de la C. [REDACTED] 5 con número de identificación [REDACTED] 4

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, requisitos; lo que debió de verse; 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 c), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 309 fracciones I y II, 310 fracciones I, inciso a) y II inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g) y II incisos a) a la 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 fracción III, 14 fracción III punto 3.19, 15 fracción II, 19 fracción IV, 39, 45 BIS, 139, 156, 157, 160 BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

A) EN LO QUE RESPECTA A LA FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO:

El artículo 308, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, dispone que corresponde a los Municipios, en este caso, al Municipio de Monterrey; N. L., por ubicarse el inmueble con expediente catastral [REDACTED] 2, dentro de su jurisdicción, por conducto de ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en razón a las atribuciones que se le asignaron en el Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

Así mismo el artículo 310, fracción I, de la Ley antes citada, se establece que el OBJETO de la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO es: 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.

Lo anterior tiene estrecha relación con lo dispuesto por los artículos 98, 99, 102, primer párrafo, 112, segundo párrafo, de la misma Ley anteriormente referida, a cuyo contenido nos remitimos y se tiene por transcrito, para todo efecto legal, de lo que se deriva, que todo aprovechamiento de un inmueble ubicado en el Estado de Nuevo León, en este caso en el Municipio de Monterrey, su propietario o poseedor o quien quiera aprovecharlo debe sujetarse a lo que respecto a ese inmueble, se determine en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal aplicable, y en caso contrario no se debe de otorgar la autorización o licencia solicitada.

Así mismo, el Ayuntamiento de Monterrey, N. L., aprobó y expidió el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco, Monterrey 2010 – 2020, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 30 – treinta de marzo del año 2011 – dos mil once, por lo tanto, es éste ordenamiento en el que se debe de sustentar la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO respecto del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 2 conforme a lo establecido en los artículos 308 y 310, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

En lo que respecta al Municipio de Monterrey, Nuevo León, el Ayuntamiento aprobó y se expidió el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 103, del día 15 – quince de agosto del 2014 – dos mil catorce, mismo que se encuentra vigente. En el cual en el TERCERO TRANSITORIO se mencionó lo siguiente: *"Se derogan las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 publicadas en el Periódico Oficial del Estado Número 147 de fecha 18-dieciocho de noviembre de 2011-dos mil once, que contravengan lo preceptuado y regulado por el presente Plan."*

Por lo que respecta al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025, así como su Plano de Delegaciones, el predio en cuestión se encuentra en **DELEGACION HUAJUCO, DISTRITO URBANO VALLE ALTO-EL DIENTE.**

En consecuencia, al inmueble de referencia le son aplicables la zonificación y/o usos de suelo que en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco, Monterrey 2010 – 2020, en su Plano de Zonificación Secundaria, que forma parte del Apartado Estrategias y Acciones, 2. Estrategias de Suelo, 2.1. Estructura Espacial Actual, 2.1.2. Zona Valle Alto el Diente, 2.2. Zonificación 2.4. Zonificación Secundaria, Habitacional Unifamiliar (HU), Corredor de Mediano Impacto (CMI), Plano de Zonificación Secundaria de este Plan, 2.5. Usos y Destinos Permitidos, prohibidos y condicionados, así como lo que dispone el Cuadro ES-1. Matriz de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias contenida en el mismo Plan, para indicar y/o determinar cuáles usos de suelo se consideran como PERMITIDOS O CONDICIONADOS, y que pueden ser desarrollados en el predio objeto de la solicitud.

Consecuentemente, para el predio con expediente catastral [REDACTED] 2 conforme al Plano de Zonificación Secundaria, del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco, Monterrey 2010 – 2020, se encuentra ubicado en la **DELEGACION HUAJUCO, DISTRITO URBANO VALLE ALTO-EL DIENTE**, en una zona clasificada como **HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, con frente a la [REDACTED] 1 según se indica en la descripción del inmueble contenida en el documento justificativo de la propiedad, además, de acuerdo al Plan antes mencionado, el predio se ubica dentro de una zona clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo que le resultan aplicables los usos de suelo, la densidad y lineamientos urbanísticos del Corredor de Mediano Impacto, contados a partir del límite con el derecho de vía de la superficie afectada para la apertura de una nueva vialidad pública.

La causa por la cual se considera que parte del inmueble antes referido tiene una zonificación secundaria de Corredor de Mediano Impacto se deriva de que en el Plano de la Estructura Vial Propuesta Delegación Huajuco E07E, contenido en el Plan



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000227-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03442/2025

de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se contempla la afectación vial con un derecho de vía de 16.00 mts., para la apertura de una nueva vía pública, que en una de sus secciones comprende el tramo desde la [REDACTED] 1 y hasta la [REDACTED] 1 afectación vial que comprende parte de la superficie del predio con expediente catastral [REDACTED] 2 por consiguiente, los beneficios que se obtienen para los inmuebles que se determinan como parte del corredor urbano, ya sea de alto, mediano o bajo impacto, es precisamente porque ya se tiene un impacto de movilidad considerado por el tráfico existente y demás previsto sobre la citada vialidad colindante, y por esa causa en el Plan de Desarrollo Urbano de referencia y aplicable se establece como **"Corredor de Mediano Impacto"** el área que resulta afectada para la habilitación de la vialidad antes citada, en la que se pueden permitir diversos usos y destinos de suelo comerciales y de servicios, según lo dispuesto por el artículo 4, fracción XXIV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo tanto, los usos de suelo permitidos, lineamientos urbanísticos y la densidad aplicables, para poder aprovecharlos y/o utilizarlos están condicionados a que ya exista y/o se construya o habilite el respectivo tramo de afectación vial para que pueda considerarse que ahora sí es un Corredor de Mediano Impacto.

Lo anterior, se deduce de lo que al respecto se establece como lineamiento para los usos y destinos del suelo, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco, Monterrey 2010 - 2020, en el apartado Estrategias y Acciones, punto 2. Estrategias de Suelo, subpunto 2.7 de Lineamientos para los usos y destinos del suelo, párrafos tercero y quinto, que dispone lo siguiente:

"Los usos de suelo indicados sobre los corredores urbanos son de carácter indicativo, solo aquellos predios que cuenten con frente al corredor adquieren el uso comercial señalado."

En tal orden de ideas, se condiciona al propietario, poseedor y/o interesado del inmueble materia del presente trámite, que deberá cumplir estrictamente con la materialización y entrega a favor del Municipio de Monterrey, del tramo correspondiente a afectación vial, indicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el cual se contempla la afectación vial con un derecho de vía de 16.00 mts., para la apertura de una nueva vía pública, que en una de sus secciones comprende el tramo desde la [REDACTED] 1 y hasta la [REDACTED] 1 afectación vial que comprende parte de la superficie del predio con expediente catastral [REDACTED] 2 para con ello, tanto los usos de suelo permitidos, los lineamientos urbanísticos y la densidad aplicables de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, para con ello sean aprovechados y/o utilizarlos amén de que están sujetos y condicionados a que de manera física exista, se construya y habilite el respectivo tramo de afectación vial para considerarse como un Corredor Urbano y más específicamente como un Corredor de Mediano Impacto; de no dar cumplimiento a lo anteriormente señalado, no surtirá ningún efecto la presente determinación.

USO DEL SUELO: Ahora bien, conforme al Apartado Estrategias y Acciones, 2. Estrategias de Suelo, 2.1. Estructura Espacial Actual, 2.1.2. Zona Valle Alto el Diente, 2.2. Zonificación 2.4. Zonificación Secundaria, Habitacional Unifamiliar (HU), Corredor de Mediano Impacto (CMI), Plano de Zonificación Secundaria, 2.5. Usos y Destinos Permitidos, Prohibidos y Condicionados 2.6. Compatibilidad entre los usos y destinos del suelo, Disposiciones aplicables a los usos y destinos del suelo, y el Cuadro ES-1 Matriz de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias contenida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco, Monterrey 2010 - 2020, para los predios o lotes ubicados en una zona de Corredor de Mediano Impacto, y por consiguiente para el predio con expediente catastral [REDACTED] 2 el Uso de Suelo Solicitado de Servicios, función **Recreación Social** (3.7.), giro de **Salón Para Eventos Sociales** (3.7.2) es DETERMINADO como **CONDICIONADO**.

Por lo cual, además de la circunstancia de que para aprovechar los beneficios del corredor de mediano impacto, en cuanto al uso de suelo, lineamientos urbanísticos y densidad, se requiere que primeramente se construya y/o habilite la vialidad colindante al predio, conforme al derecho de vía de la afectación establecida en el citado Plan, según se expuso anteriormente, al haberse determinado el uso de suelo de Servicios, función Recreación Social (3.7.), giro de Salón Para Eventos Sociales

(3.7.2) como CONDICIONADO, debe de entenderse en el sentido de que no es una permisibilidad en sentido amplio, sino sujeta a diversas acciones u omisiones de quien pretende usar el inmueble, según se advierte de lo definido por el artículo 148, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que dispone 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 del 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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano 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 anterior, el giro o aprovechamientos de Salón Para Eventos Sociales determinado como uso Condicionado, que pudiera aprovechar o realizar en el predio con expediente catastral 2, para que se permita su aprovechamiento definitivo, además, deberá de acreditar, al solicitarse la licencia de uso de suelo, que se cumple con las condiciones indicadas en el artículo 19, fracciones II, III, y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Nuevo León, que dispone lo siguiente:

"Artículo 19. Los usos y destinos del 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 cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y 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 del 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000227-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03442/2025

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 al predio en cuestión por lo que respecta al área de influencia del **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, sólo le son aplicables los **Requerimientos contenidos en las fracciones II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, deberá acreditar que se da cumplimiento a los requerimientos II al IV anteriormente indicados correspondientes a: II.- Contaminación, III.- Impacto Vial y IV.- Seguridad.

Disposición similar se establece el apartado Estrategias y Acciones, punto 2. Estrategias de Suelo, subpunto 2.6. Compatibilidad entre los usos de suelo, sección Disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados, y el subpunto 2.7 de Lineamientos para los usos y destinos del suelo, primer párrafo, del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco, Monterrey 2010 - 2020.

Así mismo, el uso de suelo solicitado, para poder desarrollarse en el predio con expediente catastral **2** queda **condicionado a que** también se debe de cumplir lo establecido en el referido subpunto 2.7 de Lineamientos para los usos y destinos del suelo, párrafos tercero y quinto, citado del Plan que establece como lineamiento para los usos y destinos del suelo, lo siguiente:

"Los usos de suelo indicados sobre los corredores urbanos son de carácter indicativo, solo aquellos predios que cuenten con frente al corredor adquieren el uso comercial señalado."

"Los predios ubicados sobre corredores urbanos que tengan uso comercial estarán obligados a resolver sus entradas y salidas de vehículos a través del corredor, no permitiéndose el acceso por las calles locales."

B) EN LO QUE RESPECTA A LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

En relación al trámite y/o solicitud de FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, el artículo 310, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, establece que el OBJETO de la Fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico es: Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico.

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 3, fracción XLV, establece lo que debe de entenderse por lineamientos o restricciones de orden urbanístico, en los siguientes términos: "**XLV. Lineamientos o restricciones de orden urbanístico:** son las restricciones consistentes en el coeficiente de utilización del suelo; coeficiente de ocupación del suelo; coeficiente de absorción del suelo o de área verde, remetimientos, altura de las edificaciones, y, en su caso, las áreas de cajones de estacionamiento, así como afectaciones viales o de otros destinos, entre otros, de cuya aplicación resulta un espacio en el cual se puede edificar y un volumen de edificación, mismos que se determinen en los planes, programas o reglamentos municipales en materia de desarrollo urbano; ..."

Para el predio con expediente catastral **2** le resultan aplicables los lineamientos urbanísticos de un corredor urbano de mediano impacto, en razón a las circunstancias particulares del citado predio, descritas anteriormente, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con lo dispuesto por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco, Monterrey 2010 - 2020., Apartado Estrategias de Suelo, punto 2. 10. Normas y criterios de desarrollo urbano, subpunto 2.10.1. Densidades y Lineamientos Urbanísticos, Cuadro ES - 5, De Lineamientos en Corredores Urbanos, subpunto 2.10.4 Alturas, y los artículos 37, 38, fracción II, y 39 del Reglamento

de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Nuevo León, siendo estos Lineamientos los que se muestran en el siguiente cuadro:

"Los predios ubicados sobre corredores urbanos que tengan uso comercial estarán obligados a resolver sus entradas y salidas de vehículos a través del corredor, no permitiéndose el acceso por las calles locales."

TERCERO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO DE ACUERDO AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL CAÑÓN DEL HUAJUCO, MONTERREY 2010 - 2020., Y EL ARTÍCULO 37 Y 38 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Lineamientos urbanísticos aplicables para el área de influencia del CORREDOR URBANO DE MEDIANO IMPACTO (CMI) del predio identificado con catastral 51-004-075:	NORMA
	COEFICIENTE
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.0 veces
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	Hasta 3 - tres pisos o 12 - doce metros.
Altura Máxima por Nivel	4.00 ml

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

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

Artículo 39.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que la altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría

Artículo 45.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece que en los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000227-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03442/2025

de influencia de 50-cincuenta metros. Cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

Artículo 48.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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.

En supuesto caso de que el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] se encuentre en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, según lo señalen el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León o Municipal, deberá dar cumplimiento, al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de acuerdo a lo siguiente:

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 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;

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 VALLE ALTO-EL DIENTE

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000227-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03442/2025

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.

PARA EL USO DE SUELO CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO

	GIRO ESPECÍFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
SERVICIOS	3.7. Recreación Social	
	3.7.2. Salones para Eventos Sociales	1 cajón por cada 10.00 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.

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.

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, el cual de acuerdo al oficio PRT/663/2025 de fecha 21-veintiuno de agosto del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la de la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, el alineamiento vial que le corresponde al predio identificado con el número de expediente-catastral **2** ubicado en la **1** es el siguiente:

"De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial Propuesta Delegación Huajuco E07E, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:

- Deberá respetar el trazo de una vialidad sub colectora siguiendo el eje de las torres de CFE que se ubican al norte del predio, la cual deberá tener un ancho mínimo de 16.00 metros, 8.00 metros a partir del eje de las torres de CFE y hacia ambos lados.
- Para la **1** deberá respetar un ancho mínimo de 33.00 metros, 16.50 metros a partir del eje del acueducto y hacia ambos lados.

- Para la [REDACTED] que pasa al nor oriente del predio, deberá respetar un ancho mínimo de 16.00 metros, 8.00 metros a partir del eje de la calle y hacia ambos lados.
- Para la [REDACTED] que pasa al sur del predio, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros en el cruce de las vialidades mencionadas anteriormente.
- Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma en que se indica."

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.

Por lo que, vistos los autos y el dictamen técnico que integran el presente expediente administrativo y atención a 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-quince de agosto de 2014-dos mil catorce 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, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se emite la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (SALON PARA EVENTOS SOCIALES)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] el cual tiene una superficie total de **19,711.93** metros cuadrados.

Sin embargo, se condiciona que surtirá efectos la presente determinación, hasta en tanto el propietario, poseedor y/o interesado del inmueble materia del presente trámite cumpla estrictamente con la materialización y entrega a favor del Municipio de Monterrey, del tramo correspondiente a afectación vial, indicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, mismo que se contempla la afectación vial con un derecho de vía de 16.00 mts., para la apertura de una nueva vía pública, que en una de sus secciones comprende el tramo desde la [REDACTED] y hasta la [REDACTED] afectación vial que comprende parte de la superficie del predio con expediente catastral [REDACTED] para con ello, tanto los usos de suelo permitidos, los lineamientos urbanísticos y la densidad aplicables de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano señalado, sean aprovechados y/o utilizarlos amén de que están sujetos y condicionados a que de manera física exista, se construya y habilite y se formalice la cesión del área de afectación vial a favor del Municipio de Monterrey, para considerarse como un Corredor Urbano y más específicamente como un Corredor de Mediano Impacto.

Lo que antecede tiene su fundamento en lo dispuesto por la fracción XVIII del artículo 3, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, y la fracción XXIV del artículo 4, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, los cuales disponen:

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000227-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03442/2025

XVIII. Corredor urbano: zona limitada por los predios o lotes que dan frente a una vía pública, en la que los programas de desarrollo urbano de centros de población, establecen usos y destinos del suelo y edificaciones comerciales, de servicios, habitacionales de alta densidad y equipamiento urbano;

ARTÍCULO 4. Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

XXIV. Corredor Urbano (CU): Zona limitada por predios o lotes que dan frente a una vía pública, en la cual se pueden establecer diversos usos y destinos del suelo comerciales y de servicio, según lo señalado en el Plan.

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

TERCERO. En caso de solicitar la Licencia de Uso de Suelo, el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey 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, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

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

Fu

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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

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

SGS/ OCRA/ EMGMJ / DAQE

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Kevin Enrique Santay Cerda en su carácter de apoderado siendo las 9:46 horas del día 03 del mes de Septiembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexandria Paz Delgado
FIRMA _____
No. DE GAFETE 297614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Kevin Enrique Santay Cerda
FIRMA 6
IDENTIFICACIÓN 4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000227-25-02
	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 Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	