



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000353-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/02509/2025

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE ENSEÑANZA E INVESTIGACION SUPERIOR AC

DOMICILIO EN: [REDACTED]  
PRESENTE.

En Monterrey, Nuevo León, a los 17-dieciséis días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco. -----  
--- VISTO, el expediente administrativo L-FLDA-000353-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 19-diecinove de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. OSCAR MELCHI SANCHEZ, ostentándose como representante legal de la persona moral denominada ENSEÑANZA E INVESTIGACION SUPERIOR A.C.; propietario del inmueble ubicado en la CALLE CAMINO AL MIRADOR, SIN NÚMERO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, con expediente catastral [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 16,863.78 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I y II de la citada Ley, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

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

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios ubicado en la Calle Camino al Mirador, Sin Número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con 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 del predio. Copia del acuerdo de factibilidad.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número (19,493) diecinueve mil cuatrocientos noventa y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene un CONVENIO DE TRANSMISION DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN EJECUCION Y EXTINCION TOTAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO EN PROPIEDAD por una parte BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE (antes FINANCIERA DEL NORTE,S.A), únicamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso identificado con el numero 751914 al que en lo sucesivo se le denominara como EL FIDUCIARIO representada en este acto por sus Delegadas Fiduciarias las Licenciadas CELINA ELIZABETH TREVIÑO LOZANO y SANDRA TAMEZ REYNA, por sus propios derechos la señora MARIA VICORIA TREVIÑO GARZA, la señora MARGARITA CANTU CERNA, el señor JORGE CANTU CERNA y el señor ROBERTO CANTU CERNA este último representada en este acto por su apoderada legal la señora MARIA ESTHER ALANIS GALINDO, a quienes en lo sucesivo y en su conjunto se les denominara como FIDEICOMISARIOS y/o DEPOSITARIOS la sociedad ENSEÑANZA E INVESTIGACION SUPERIOR, ASOCIACION CIVIL, representada en este acto por sus apoderados legales HELMUT ALEXANDER SCHIMITZ ABE y OSCAR MELCHI SANCHEZ, a quien en lo sucesivo se le denominara



LA PARTE ADQUIRIENTE, la cual se registró ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo número 046/74,570/2024**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 10-diez días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular adscrito a la Notaria Publica número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, compareciendo en representación a la **asociación denominada ENSEÑANZA E INVESTIGACION SUPERIOR, ASOCIACION CIVIL** el señor OSCAR MELCHI SANCHEZ; constante al documento de constancia de los "INMUEBLES" Lote 2-dos, manzana 151-ciento cincuenta y uno de la calle Camino al Mirador en la Colonia Altamira en Monterrey, Nuevo León correspondiente al expediente catastral número [REDACTED] 2 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.

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 **Acta numero doscientos once**, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de julio del año mil novecientos cuarenta y tres, ante la fe del Licenciado Emeterio Martínez de la Garza, Notario Público con ejercicio en este Municipio, de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, que se denominara **ENSEÑANZA E INVESTIGACION SUPERIOR, ASOCIACION CIVIL**. Registrado bajo el [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de la **Escritura Publica número 84,722-ochenta y cuatro mil setecientos veintidós**, en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 23-veintitres días del mes de junio del año 2020-dos mil veinte, ante la fe de José Javier Leal González, Notario Público, Titular de la Notaria Publica número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; lo cual contiene un **OTORGAMIENTO DE PODERES** y se designa como **Apoderados Generales** de esta asociación a **OSCAR MELCHI SANCHEZ y HELMUT ALEXANDER SCHMITZ ABE** confieren los poderes y facultades para actos de administración. Inscrita ante el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha al 11-once días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. Oscar Melchi Sánchez como apoderado legal de la sociedad denominada Enseñanza e Investigación Superior Asociación Civil en su carácter de Propietario para que el C. Guillermo Wastenes Marín realice los trámites y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto al predio ubicado en la Calle Camino al Mirador, Sin Número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta como testigos a las [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de credencial para votar por el Instituto Nacional Electoral a nombre de C. **Oscar Melchi Sanchez** con número de [REDACTED] 5 (apoderado legal de la sociedad denominada **Enseñanza e Investigación Superior Asociación Civil**).
- Presenta copia simple de credencial para votar por el Instituto Nacional Electoral a nombre de C. **Guillermo Wastenes Marín** con número de [REDACTED] 5 (Gestor)
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] 4 con número de [REDACTED] 5 (Testigo)
- Presenta copia simple de credencial para votar por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] 4 con número de [REDACTED] 5 (Testigo).



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000353-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/02509/2025**

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

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Calle Camino al Mirador, Sin Número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000035968 de fecha 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad y Lineamientos asignándole el folio L-FLDA-000353-24-02.

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

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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 y II 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 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 número de folio 347A- 33433 con fecha de pago a 30-treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1º-primero al 6º- sexto Bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

**2. Requisitos de acuerdo a las Reformas 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 numeral 1) y requerida a su vez en las fracciones I y II, a), (d y e), (d y f), (d y e) b), c) y g) respectivamente 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;**

- No presenta antecedentes del inmueble ubicado en el predio ubicado en la Calle Camino al Mirador. Sin Número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**

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

- Presenta 08-ocho fotografías del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Agua y Drenaje, respecto al mes facturado del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en la **1**

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

- Presenta documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB.

Quando 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.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000353-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/02509/2025**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el numeral 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 (qué comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;**

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

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

- El anterior requisito se tiene por cumplimiento con la documentación descrita en el numeral 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;**

- Presenta 08-ocho fotografías del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Agua y Drenaje, respecto al mes facturado del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en la [REDACTED]

**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 documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante 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.**

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso 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-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.**

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de Julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito CAMPANA-ALTAMIRA, aprobada en la Sala de Sesiones de Ayuntamiento de Monterrey el 04-cuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, con fecha 17-dieciséis de mayo de 2023-dos mil veintitrés. En congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO CAMPANA-ALTAMIRA dando frente a la calle Camino al Mirador donde es Clasificada como E- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS, inserto en una zona CBI - BAJO IMPACTO en el cual el uso solicitado es para SERVICIOS.

**4.2 ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO URBANO**

Como se concluye a través del diagnóstico, el Distrito Campana Altamira se ubica dentro de una retícula urbana consolidada con conectividad al resto del área metropolitana a través de los corredores urbanos que lo cruzan y cuenta con lineamientos urbanísticos vigentes aún no desarrollados en su capacidad total para impulsar su desarrollo y consolidación. Por tanto, el presente Plan Parcial propone:



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000353-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/02509/2025**

1. Mantener las regulaciones de uso de suelo, densidad, lineamientos urbanísticos, estructura vial y de movilidad, así como los alineamientos viales que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente o el que en su momento lo sustituya, de tal manera que dichas regulaciones serán de aplicación en el polígono Campana Altamira.
2. Consolidar las zonas habitacionales por medio de la mejora de infraestructura y equipamiento.
3. Mejorar el diseño del espacio público por medio de la regeneración de vialidades y andadores.
4. Frenar la ocupación informal de vivienda en zonas no aptas.
5. Establecer los instrumentos y mecanismos para promover la regeneración urbana y la regularización de la tierra.

**5.2.5. EQUIPAMIENTO URBANO.**

A partir del análisis exhaustivo de las condiciones físicas y funcionales del distrito y con el objetivo de mitigar las deficiencias en equipamientos, potenciando la cobertura de servicios urbanos para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad, se deberá fomentar el aprovechamiento máximo de inmuebles determinados como equipamientos.

**Cabe destacar que de acuerdo a lo establecido al artículo 169, fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:** "Las vías públicas que integran la infraestructura para la movilidad deberán cumplir con las siguientes especificaciones: ...VII. Vías subcolectoras interiores: tendrán un derecho de vía de **16.00 metros como mínimo** con aceras de 2.50 metros de anchura mínima a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán intersectar con una vía subcolectora, colectora o principal a una distancia máxima de 600.00 metros, con una tolerancia del 10.0%..."

Tomando en consideración la clasificación de calles subcolectoras de acuerdo a lo señalado en el 13 Estructural Vial aprobado dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, establece que la calle Camino del Mirador se clasifica como vialidad subcolectora teniendo un ancho de 16.00 metros.

**USOS DEL SUELO Y DENSIDADES**

En el polígono Campana Altamira, se permitirán los usos del suelo mixtos y la densificación, quedando sujetas a las condicionantes del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, con el objeto de evitar que el uso de suelo amenace la seguridad, salud e integridad de las personas, así como acreditar que el uso no rebasa las capacidades de los servicios de agua y drenaje y electricidad o la movilidad urbana.

En tanto se realizan las adecuaciones al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y/o al Reglamento de Zonificación, en el polígono Campana Altamira se aplicarán los usos del suelo, densidades y lineamientos urbanísticos que establece el citado Plan 2013-2025.

Es importante señalar que de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, menciona lo siguiente:

**Artículo 111.** La zonificación que se establezca en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, deberá observar lo siguiente:

*I. La zonificación primaria tendrá una visión de mediano y largo plazo, en la que se determinará:*

- a) Las áreas conforme al artículo 136 de esta Ley;
- b) Las zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento; y
- c) Las Reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva.

*II. La Zonificación Secundaria, se determinará en las matrices de compatibilidad que se contemplen en los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:*

a) En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, estableciendo:

1. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados;
2. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos; y
3. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados.

b) En las zonas que no se determinen de Conservación:

1. Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos residenciales, los usos comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad urbana;

2. Se permitirá la Densificación, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad urbana. Los interesados en densificar deberán asumir el costo que el incremento represente. La autoridad competente establecerá los mecanismos necesarios para aplicar dicho costo, el cual será utilizado en mejorar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita una adecuada densificación y mezcla de usos; y

3. Se garantizará que se consolide una red de vialidades operativa y funcional y una dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

**TERCERO. ANALISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANISTICOS DE ACUERDO AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL DISTRITO CAMANA-ALTAMIRA.**

Con la finalidad de proporcionar a la población del polígono un mayor acceso a los satisfactores de servicios, el potencial de desarrollo de los predios determinados como equipamiento se sujetarán a los siguientes lineamientos:

1. El COS máximo será de 0.80 y el CAAV mínimo será de 0.10.
2. La altura de las edificaciones será según la jerarquía de la vialidad en donde se ubique el predio:
  - En calles subcolectoras, será de hasta 8 niveles.
3. Para permitir la densificación e intensidad de construcción en las edificaciones, se deberá cumplir con los siguiente condicionantes:
  - a. Que no amenacen la seguridad e integridad de las personas, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural.
  - b. Que no se rebase la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente. El promovente será responsable de cubrir los costos de las obras de mitigación que se requieran.
  - c. Que no afecte la movilidad de la zona en donde se ubica el predio, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
  - d. Las anteriores condicionantes no aplicaran para la vivienda unifamiliar.
  - e. Las demás condicionantes que establezcan el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y demás aplicables.
  - f. Evitar conjuntos o desarrollos cerrados, esto con la finalidad de mejorar la accesibilidad con las zonas habitacionales colindantes.
  - g. En caso de solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento mediante el estudio de movilidad, total o parcialmente, se deberá habilitar calles completas o compartidas con sendas peatonales y ciclistas, que comuniquen al desarrollo o conjunto urbano con las zonas habitacionales colindantes. Los proyectos serán revisados y en su caso aprobados por la autoridad municipal competente.
4. El promovente de las licencias de uso de suelo, edificación, construcción o urbanización del suelo, deberá realizar las obras de mitigación, que establezcan los estudios técnicos correspondientes o las que determine la autoridad competente de acuerdo a dichos estudios. En su caso podrá darse cumplimiento a esta obligación al realizar las aportaciones que les corresponda, según se establezca en los convenios que al efecto realicen los promoventes con las prestadoras de servicios correspondientes.

**LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN E - EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS  
(dando frente a la Calle Camino el Mirador)**

<b>Superficie a Dictaminar:</b>	<b>16,863.78 m2</b>
<b>Lineamientos</b>	<b>NORMA</b>
	COEF
<b>C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)</b>	<b>0.80</b>
<b>ÁREA LIBRE</b>	<b>0.20</b>



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000353-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/02509/2025

CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10
Nº de Niveles (Máximo)	8 -NIVELES
Altura Máxima por Nivel	8-NIVELES (se encuentra con una vialidad Subcolectora)

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito CAMPANA-ALTAMIRA vigente.

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

ARTICULO 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey 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.

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

Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

- 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;

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

Así mismo, el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400-cuatrocientos metros perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de casas de juego, cabarets y centros nocturnos debiéndose establecer conforme a las normas de esta Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida.

2.2 ESTACIONAMIENTO DISTRITO CAMPANA-ALTAMIRA

De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito CAMPANA-ALTAMIRA menciona lo siguiente:



### 5.2.5 EQUIPAMIENTO URBANO PUNTO 5.

El requerimiento de cajones de estacionamiento, según el uso del suelo pretendido, será de acuerdo a las siguientes opciones:

- a. De acuerdo al requerimiento señalado para las zonas de Conservación, a través de la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamiento. El cual podrá ser solucionado al interior del predio o en predios cercanos dentro de un radio de 500 metros, debiendo realizar las mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales, en cuyo caso el proyecto deberá ser aprobado por la autoridad municipal competente.
- b. De conformidad con la demanda que se determine en el estudio de Movilidad correspondiente, pudiendo ser solucionada dicha demanda al interior del predio o en predios cercanos, conforme al inciso anterior.
- c. Mediante programa de movilidad, donde se precise los medios de transporte, públicos o privados, con que resolverá la demanda generada por el inmueble. Esta solución podrá ser para solucionar la demanda total o parcialmente y el proyecto propuesto deberá ser aprobado por la autoridad competente en la materia.

En ese sentido los interesados deberán presentar a la autoridad municipal los estudios técnicos de movilidad, análisis de suelo y los demás que correspondan en los términos de la normatividad urbana aplicable al caso. Además, deberán señalar la manera en la que el equipamiento a desarrollar contribuye a satisfacer las necesidades propias del polígono y en conformidad a las estrategias planteadas dentro del presente Programa Parcial. Cada una de estas manifestaciones deberá hacerse del conocimiento del Consejo y del Consejo de Vecinos.

Los beneficios previstos en el presente apartado se encontrarán sujetos al cumplimiento de la normatividad urbanística aplicable según sea el caso, así como al cumplimiento de los requisitos aplicables en materia de prestación de servicios básicos, en el ámbito de competencia de cada uno de los prestadores de dichos servicios.

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 102** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para los proyectos de construcción y uso de edificación, se deberá presentar un estudio de impacto vial de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones del Plan y los que de éste deriven.

Conforme al **Artículo 106** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Las áreas que presentan características o condiciones de riesgo geológico o hidrológico, susceptibles a deslizamientos y desprendimientos de suelos y rocas, o bien a hundimientos de los suelos, señalados en el Plan y/o Programa de desarrollo Urbano que de éste se deriven, como Zona Especial de Desarrollo, quedarán sujetas a lo siguiente:

- I. Elaboración de los estudios técnicos especializados que la Autoridad competente estime necesarios, para poder determinar la factibilidad de la acción de desarrollo solicitada.
- II. Desarrollo y costeo de las obras y acciones de mitigación o remediación que la autoridad establezca necesarios en base a los estudios técnicos especializados.

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.

### CUARTO. ALINEAMIENTO VIAL

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000353-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/02509/2025**

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

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

#### **QUINTO. DICTAMENES EXTERNOS**

##### **a) Protección Civil**

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

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, 311 fracciones I y II, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 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; 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 SERVICIOS** en el inmueble ubicado en la **CALLE CAMINO AL MIRADOR, SIN NÚMERO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN,** e identificado con el expediente catastral número **2** el cual tiene una superficie total de **16,863.78** metros cuadrados.

**SEGUNDO.** La presente no autoriza la licencia de uso de suelo, licencia de construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracción I, y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

**TERCERO.** En caso de solicitar 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, 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 Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior 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.

11/12

**ORIGINAL SEDU MONTERREY**

**MTY**  
**AQUÍ SE RESUELVE**

10654

**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**; 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.



**Gobierno de Monterrey**  
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

*F.A.S*

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



**Gobierno de Monterrey**  
2024 - 2027

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

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

SCS/OCRA/MACS/ACOM/dage

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Guillermo Wastener Marin en su carácter de apoderado siendo las 1:43 horas del día 14 del mes de Julio del año 2025.

**EL C. NOTIFICADOR**

NOMBRE Altagracia Paz Delgado

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE 242614

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**

NOMBRE Guillermo Wastener Marin

FIRMA \_\_\_\_\_

IDENTIFICACIÓN 5

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-FLDA-000353-24-02
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	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 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de OCR (credencial de elector).	
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.	