



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE BANCA AFIRME S. A. DE C. V.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE AFIRME GRUPO FINANCIERO,
DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDECOMISO 70294
AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S. A. DE C. V.
DOMICILIO: [REDACTED] 1
[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 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---VISTO, la solicitud sobre el trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS** presentada ante esta Secretaría en fecha 27-veintisiete de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, por el representante legal de **BANCA AFIRME S. A. DE C. V. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDECOMISO 70294** y el **C. ENRIQUE GARZA VILLARREAL** representante legal de **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S. A. DE C. V.**, en carácter de propietarios del inmueble ubicado en **RANCHO LA PACHONA**, actualmente **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES, SIN NÚMERO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie total de **94,461.70 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-000394-24-02**, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los Artículos 308 fracciones I y II y 311 fracciones I y II de la citada Ley; Artículos 164 fracciones de I a XI y 156 BIS I fracciones I a XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

- 1. PARA EL TRÁMITE DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y 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 HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, ubicado en Rancho La Pachona, actualmente Avenida Paseo de los Leones, sin número, jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León en un [REDACTED]

predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 94,461.70 metros cuadrados.

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

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 23,317-veintitres mil trescientos diecisiete**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 4-cuatro días del mes de diciembre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del LICENCIADO ADRIÁN CANTÚ GARZA, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene un **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSION, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 70294** a favor de la sociedad denominada **BANCA AFIRME S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, (DIVISIÓN FIDUCIARIA)** en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso número 70294 y la Sociedad **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** como Fideicomitente y Fideicomisario "B", respecto del predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de **912,771.02 metros cuadrados**, ubicado en Rancho La Pachona, actualmente Avenida Paseo de los Leones, Sin número, jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León. En dicho Contrato en la Cláusula Sexta inciso B) se establece que la Fiduciaria permita y faculte al **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B"** entre otros a tramitar, con el fin de obtener los permisos, autorizaciones, factibilidades y licencias ya sea para vivienda, comercial y/o servicios por medio de sus representantes legales ante las Autoridades. La cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 22,290-veintidós mil doscientos noventa**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 21-veintiun días del mes de agosto del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del LICENCIADO ADRIÁN CANTÚ GARZA, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene un **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE** a favor de la sociedad denominada **BANCA AFIRME S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, (DIVISIÓN FIDUCIARIA)** en su carácter de fiduciaria, en la cual se realiza la aportación del predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de **912,771.02 metros cuadrados**, ubicado en Rancho La Pachona, actualmente Avenida Paseo de los Leones, Sin Número, jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León; La cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo el [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 24,559-veinticuatro mil quinientos cincuenta y nueve**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 07-siete días del mes de abril del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del LICENCIADO ENRIQUE JUAN KURI GALLARDO, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene **EL PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN NÚMERO 70294**, La cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 29-veintinueve de junio de 2020-dos mil veinte.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

- Presenta copia simple de **ACTA FUERA DE PROTOCOLO** Número **084/66,473/20** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 20-veinte días del mes de agosto del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del LICENCIADO ENRIQUE JUAN KURI GALLARDO, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con jurisdicción en el Primer Distrito del Estado; que contiene una Rectificación sobre la superficie, rumbos, medidas y colindancias actuales, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** quedando con una superficie de 912,281.99 metros cuadrados; El anterior documento se encuentra registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] **3**
- Presenta copia simple de **ACTA FUERA DE PROTOCOLO** Número **084/10435/24** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 04-cuatro días del mes de junio de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del LICENCIADO ADRIÁN KURI BALDERAS, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con jurisdicción en el Primer Distrito del Estado; que contiene la inscripción de la Subdivisión autorizada en plano e Instructivo con Oficio No. **02067/SEDUSO/2024** dentro del expediente **S-015/2024** de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se aprobó la **Subdivisión** del predio con superficie de 912,281.99 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] **2** para obtener los siguientes predios resultantes: Lote 1.- con superficie de 39,904.82 metros cuadrados; **Lote 2.- con superficie de 94,461.70 metros cuadrados**; Lote 3.- con superficie de 70,747.08 metros cuadrados; Lote 4.- con superficie de 663,327.65 metros cuadrados y Área de cesión vial con superficie de 43,840.74 metros cuadrados. El anterior documento se encuentra registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED] **3**
El Lote resultante número 2 es objeto de la solicitud de este trámite solicitado y se encuentra identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**
- 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 en su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 311 fracción I y II inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 164 fracción VI y 156 BIS I fracción III y 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 **3,012-tres mil doce**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del LICENCIADO ENRIQUE TREVIÑO GARCÍA, Notario Público Suplente del LICENCIADO HELIO E. AYALA VILLARREAL, Titular de la Notaría Pública Número 110-ciento diez con ejercicio en este Municipio; la cual contiene la **CONSTITUCIÓN** de la Sociedad denominada de **"FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V."**; Inscrita ante el Registro Público de Propiedad y del Comercio Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, Registrado Bajo el [REDACTED] **3**
- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **24,174-veinticuatro mil ciento setenta y cuatro**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 01-primer día del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del LICENCIADO ENRIQUE JUAN KURI GALLARDO, Notario Público en Ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en éste Primer Distrito-Registral

del Estado de Nuevo León; hace constar que el señor **LICENCIADO ENRIQUE GARZA TREVIÑO** en su carácter de Apoderado General de la sociedad denominada **"FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V."** Otorga y confiere a favor del señor **ENRIQUE GARZA VILLARREAL**, el siguiente poder y facultad: a) **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, b) **PODER GENERAL CAMBIARIO LIMITADO Y MANCOMUNADO** c) **PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO PERO LIMITADO EN CUANTO A SU OBJETO**, d) **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, e) **PODER DE ADMINISTRACIÓN PARA ASUNTOS LABORALES** y f) **FACULTAD PARA REVOCAR PODERES**, Inscrita ante el Registro Público del Comercio Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **6,842-seis mil ochocientos cuarenta y dos**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del **LICENCIADO ADRIÁN KURI BALDERAS**, Notario Público en Ejercicio, Titular de la Notaria Pública Número 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en éste Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; hace constar que el señor **LICENCIADO ENRIQUE ARANA CRUZ** en su carácter de Apoderado de la sociedad denominada **"FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V."**, otorga y confiere a favor del señor **GILBERTO RENE VILLARREAL GUZMÁN**, el siguiente poder y facultad: **A) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LIMITADO**.
- Presenta **Carta Poder Simple** original de fecha 23-veintitres días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual el **C. ENRIQUE GARZA VILLARREAL** en su carácter de Apoderado General de **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.** del predio ubicado en Rancho La Pachona, actualmente Avenida Paseo de los Leones, Sin Número, jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 otorga poder a favor de la **C. MIRLA BERENICE CISNEROS GUTIÉRREZ**, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico nombrando como Testigos los [REDACTED] 4
- Presenta copia de pasaporte vigente expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos a nombre del **C. ENRIQUE GARZA VILLARREAL** referido con el Número de Pasaporte [REDACTED] 5 (Apoderado General de Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V.)
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. GILBERTO RENE VILLARREAL GUZMÁN** con código de identificación [REDACTED] 6 (Apoderado de Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V.)
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. MIRLA BERENICE CISNEROS GUTIÉRREZ** con código de identificación [REDACTED] 6 (Gestión)
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 4 con código de identificación [REDACTED] 6 (Testigo)
- Presenta copia simple de pasaporte vigente expedido por la Secretaría de Relaciones exteriores de los Estados Unidos Mexicanos a nombre de la [REDACTED] 4 con Número de Pasaporte [REDACTED] 5 (Testigo)

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311 fracciones I y II inciso c) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en Rancho La Pachona, actualmente Avenida Paseo de los Leones, Sin Número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio **3420000044513** de fecha 27-veintisiete de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico, asignando el número de expediente Folio **L-FLDA-000394-24-02**.

Lo anterior en cumplimiento 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; Artículo 164 fracciones IV y V y Artículo 156 BIS I fracciones II y X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. 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 HABITACIONAL, COMERCIAL Y SERVICIOS**, para el predio ubicado en Rancho La Pachona, actualmente Avenida Paseo de los Leones, sin Número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).
- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

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

I inciso f) Pago de derechos correspondientes.

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

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción I inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el Artículo 164 fracción IV y el Artículo 156 BIS I fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

I Inciso g) Pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta impresión de Reporte de Impuesto Predial, pagado en fecha 01-un día del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, con Número de Recibo 302A-1489, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**

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

2. REQUISITOS DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **Artículos 164 y 156 BIS I** fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

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

Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo** Número **084/10435/24** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 20-veinte días del mes de agosto del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con jurisdicción en el Primer Distrito del Estado; que contiene la inscripción de la Subdivisión autorizada en plano e Instructivo con Oficio No. **02067/SEDUSO/2021** dentro del expediente **S-015/2024** de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se aprobó la **Subdivisión** del predio con superficie de **912,281.99** metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral **2** para obtener los siguientes predios resultantes: **Lote 1.-** con superficie de **39,904.82** metros cuadrados; **Lote 2.-** con superficie de **94,461.70** metros cuadrados; **Lote 3.-** con superficie de **70,747.08** metros cuadrados; **Lote 4.-** con superficie de **663,327.65** metros cuadrados y **área de sesión vial** con superficie de **43,840.74** metros cuadrados. El anterior documento se encuentra registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo el **3**

El **Lote resultante número 2** objeto de la solicitud de este trámite se encuentra identificado con el expediente catastral **2**

III. Croquis de ubicación del predio;

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;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

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 **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1** y requerida a su vez en las fracciones I y II incisos a), (d y e), (f y d) (d y e) b), c), y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta 8-ocho fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores, 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 correspondientes al recibo de facturación expedido por Teléfonos de México S.A.B. DE C.V. respecto al periodo de facturación del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno con dirección en [REDACTED] 1 [REDACTED]

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

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

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.

- El solicitante establece en la solicitud un domicilio de notificación

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 **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 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;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

- 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;

Presenta impresión de Reporte de Impuesto Predial, pagado en fecha 01-un día del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, con Número de Recibo 302A-1489, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, e identificado con el expediente catastral **2**

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 impresas 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 correspondientes al recibo de facturación expedido por Teléfonos de México S.A.B. DE C.V. respecto al periodo de facturación del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, con dirección en **1**

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

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

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante usb.

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.

- El solicitante establece en la solicitud un domicilio de notificación.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Acompaña copia de cédula profesional del Arquitecto [REDACTED] con número de cédula 2113460, de acuerdo a la fracción II del Artículo 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los Artículos 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con los artículos 2, 19, 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso a), b) y c), 148 fracción II, 308 fracciones I y II, 309 fracciones I y II, 310 fracciones I, inciso a) y II inciso a), 311 fracciones I, incisos a) al inciso g) y II incisos a) al inciso e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I, II y III, 15 fracción I y II, 36, 39, 139, 156 BIS I fracciones I al XI, y 164, fracciones I a XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L y 101 fracciones IV y XII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León vigente; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. 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-ochos de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 B** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** dando frente a la actualmente Avenida Paseo de los Leones en un Corredor Clasificado como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**.

**COMPATIBILIDAD DE USOS EN CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO
(frente a Avenida Paseo de los Leones)**

CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO			
HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA		
	1.1.1	Unifamiliar	Permitido
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	Condicionado
COMERCIO	2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2	Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
	2.2.7	Dulcerías	Permitido
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Permitido
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido
	2.2.14	Mercerías	Permitido
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
	2.2.16	Ópticas	Permitido
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido
COMERCIO	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido
	2.2.19	Venta de agua purificada	Permitido

COMERCIO	2.2.20	Viveros	Permitido
	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1, (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10.	Permitido
	2.3.2	Mercado popular	Condicionado
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Condicionado
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
	2.5. VENTA DE MATERIALES		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Condicionado
	2.5.3	Vidrierías	Condicionado
	2.5.4	Para la construcción y decoración	Condicionado
	2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Condicionado
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
	2.6.3	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Condicionado
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado
	2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	Condicionado
SERVICIOS	3.1. SERVICIOS PERSONALES		
	3.1.1	Agencias de viajes	Permitido
	3.1.2	Alquiler de ropa	Permitido
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
	3.1.4	Alquiler de vehículos	Permitido
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

SERVICIOS	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Condicionado
	3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionado
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Condicionado
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
	3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación,	Condicionado
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Condicionado
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Condicionado
	3.3.4	Lavado de autos	Permitido
	3.3.5	Lavado y engrasado	Condicionado
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres,	Condicionado
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Condicionado
	3.3.8	Tapicería automotriz	Condicionado
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	Condicionado

SERVICIOS	3.3.11	Vulcanizadoras	Condicionado
	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
	3.4.1	Bares y Cantinas	Condicionado
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.3	Depósitos	Permitido
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
	3.4.6	Servicar	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Permitido
	3.5. ENTRETENIMIENTO		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
	3.5.7	Video clubes	Permitido
	3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
	3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido
	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido
	3.6.9	Videojuegos	Permitido
	3.7. RECREACIÓN SOCIAL		
	3.7.1	Clubes sociales	Permitido
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
	3.8. ALOJAMIENTO		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
	3.8.2	Hostales y Posadas	Condicionado



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

SERVICIOS	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	Condicionado
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	Condicionado
	3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Permitido
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	Permitido
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
	3.10. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
	3.10.3	Oficinas	Permitido
	3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
	3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	Condicionado
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	Condicionado
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	Condicionado
	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
	3.12.1	Internados	Condicionado
	3.12.2	Seminarios y Conventos	Condicionado
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	Permitido
	3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
	3.13.2	Columbarios / Osarios	Condicionado

SERVICIOS	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Condicionado
	3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
	3.14.2	Bases de taxis	Condicionado
	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Condicionado
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Condicionado
	3.14.7	Estudios de grabación	Condicionado
	3.14.8	Helipuertos	Condicionado
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Condicionado
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Condicionado
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	Condicionado
	3.15. SALUD		
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Permitido
	3.15.2	Unidades Médicas	Permitido
	3.15.3	Clínicas y Hospitales	Condicionado
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Condicionado
	3.16. ASISTENCIA SOCIAL		
	3.16.1	Asilos de ancianos	Permitido
	3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado
	3.16.3	Guarderías	Condicionado
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

SERVICIOS	3.16.5	Casas cuna	Permitido
	3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado
	3.16.7	Orfanatos	Condicionado
	3.17. ASISTENCIA ANIMAL		
	3.17.1	Centros antirrábicos, Perreras municipales	Condicionado
	3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Permitido
	3.17.4	Salones de corte y estética	Permitido
	3.17.5	Taxidermistas	Condicionado
	3.18. EDUCACIÓN		
	3.18.1	Jardines de niños	Condicionado
	3.18.2	Primarias	Condicionado
	3.18.3	Secundarias	Condicionado
SERVICIOS	3.18.4	Preparatorias	Condicionado
	3.18.5	Normales	Condicionado
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Condicionado
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	Condicionado
	3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
	3.18.9	Centros de actualización profesional	Permitido
	3.18.10	Centros de educación a distancia	Permitido
SERVICIOS	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Permitido
	3.18.12	Escuelas de educación especial	Permitido
	3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	Sujeto a dictamen
3.19. CULTURA			

3.19.1	Acuarios	Permitido
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Permitido
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
3.19.5	Zoológicos	Permitido
3.20. ALMACENAMIENTO		
3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5	De productos inocuos	Condicionado
3.20.6	De productos molestos	Condicionado

Para **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados** son los numerales siguientes: **2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1** (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca (Domésticos y de Oficina 2.2.3 Artesanías, Artículos Religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de Laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos Fotográficos y Cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos Florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y Lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música Grabada, Videos, Instrumentos Musicales; Venta de Películas y Videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de Vestir, Pielés y Accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y Puros, 2.2.19 Venta de Agua Purificada, 2.2.20 Viveros). **2.3.4 Tiendas de Conveniencia 3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de Viajes, 3.1.2 Alquiler de Ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios Fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de Masajes Terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de Costura, **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2. Comida para Llevar, Comida Rápida, Antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de Bolsa, Casas de Cambio, Casas de Empeño, Casas de Préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas), **3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y Estética, 3.18.10 Centro de Educación a Distancia.**

Cabe hacer mención que en relación a los usos solicitados para 3.18.13 Observatorios meteorológicos y/o astronómicos; el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo tanto, se dictaminarían una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder dictaminar si son permitidos o prohibidos.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico..."

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

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

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...". Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos de suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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

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

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

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

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO** y le son aplicables los **Requerimientos II, III, y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a estos requerimientos.

TERCERO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO
(frente a la Avenida Paseo de los Leones)**

Superficie a Dictaminar:	94,461.70 M²
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	3.5
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15

ARTÍCULO 45. Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. En los predios indicados como **Corredores Urbanos de Mediano Impacto**, la altura y la densidad se calcularán considerando un **área 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 45 BIS. Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan.

ALTURAS	
CMI-Corredor de Mediano Impacto los primeros 50 metros de influencia de:	10-diez Niveles (Máximo)
En Av. Paseo de los Leones y En Av. Alejandro de Rodas.	
El resto del predio con zonificación Habitacional Unifamiliar.	04-cuatro Niveles (Máximo)
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

Densidades:	Densidad Bruta
CMI-Corredor de Mediano Impacto los primeros 50 metros de influencia de: En Av. Paseo de los Leones y En Av. Alejandro de Rodas.	120-Viviendas/Hectárea
El resto del predio con zonificación Habitacional Unifamiliar. D7	(D7) 67-Viviendas/Hectárea

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, 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.

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

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

Artículo 106.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, "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".

De acuerdo al tipo de desarrollo que pretenda realizar, deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente:

"Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:

I. Fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; de lo anterior, un 30%-treinta por ciento en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4-cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, y hasta un 30%-treinta por ciento de lo anterior en jardines menores, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

El otro 40%-cuarenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En los fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, las áreas de cesión deberán ser polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros.

El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;

II. Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta por ciento deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

El 30% de suelo cedido en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4 -cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

En conjuntos urbanos multifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, se procurará que las áreas de cesión sean de polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros cuadrados.

El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;

III. Fraccionamientos comerciales y de servicios: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, plazas y similares;

IV. Fraccionamientos o parques industriales: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de áreas verdes y deportivas dentro del propio fraccionamiento;

V. Fraccionamientos campestres, agropecuarios, recreativos y turísticos: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible; dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, áreas recreativas, y similares;

VI. Conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares: el 17% -diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por lote privativo o por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40% -cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

VII. Conjuntos urbanos habitacionales multifamiliares: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40%-cuarenta por ciento el Municipio podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

VIII. Conjuntos urbanos no habitacionales, el 7% -siete por ciento del área que resulte de restar a la superficie total del polígono a desarrollar, el área de las vialidades públicas y privadas, así como las áreas de afectación;

IX. Fraccionamientos funerarios o cementerios: el 15% -quince por ciento del área total del predio a desarrollar;

X. Parcelaciones o subdivisiones en predios habitacionales que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio, menos vialidades públicas y privadas, así como áreas de afectación, únicamente cuando se trate de parcelaciones de predios de 5,000-cinco mil metros cuadrados o más de superficie; tratándose de predios menores a 5,000-cinco mil metros cuadrados, si el área no es adecuada a las funciones públicas del Municipio se podrá hacer la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de 3-tres meses; y se diferirá ésta obligación conforme al Artículo 234 de esta Ley;

XI. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% -siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes; y

XII. Conjuntos urbanos mixtos: cederán en forma proporcional el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

Las construcciones y edificaciones de tipo mixto que se desarrollen en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, cederán en forma proporcional el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En los conjuntos urbanos de cualquier tipo, así como las construcciones y edificaciones no comprendidas en fraccionamiento autorizado, las áreas de cesión municipal resultantes se cederán sobre el terreno natural de acceso libre para el público.

Las áreas de cesión para destinos serán clasificadas conforme al artículo 143 de esta Ley, como áreas verdes formadas por plazas, jardines y lagunas.

El manejo de las aguas pluviales, indistintamente sobre el terreno natural o sobre losas, deberá captarse y conducirse a la red pública o al subsuelo mediante pozos de absorción.

Estas áreas de cesión, podrán diseñarse como plazas, jardines y lagunas, con la única restricción que, por lo menos el 30% deberán ser jardines.

Las áreas de cesión para destinos, serán transmitidas al Municipio al momento de inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León el Régimen de Condominio correspondiente.

La Cesión a la que se refiere el presente artículo solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada.

En las densificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, cuando se realicen cambios de uso de suelo diferente al habitacional, no será exigible el área de cesión.

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.

Salvo las excepciones previstas de manera expresa en la Ley, las áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en este artículo, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se trate, por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, en cuyo caso la Autoridad Municipal deberá contar con el acuerdo respectivo del Cabildo, aprobado cuando menos por las dos terceras partes de sus integrantes.

Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado.

Las áreas municipales que no provengan de las cesiones enumeradas por este artículo y que pretendan ser enajenadas, el Municipio podrá realizar dicha enajenación en la plena autonomía que le confiere el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Artículo 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

Quiénes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas en el presente artículo que cedan gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público parte de su inmueble, tendrán derecho conforme a las disposiciones fiscales federales aplicables, a acreditar el impuesto al valor agregado proporcional al porcentaje del área cedida."

Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el **Artículo 212** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que a la letra dice: "...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:

- Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 - trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02
OFICIO No. SDU/04586/2025**

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

- 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;
- Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;
- Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al Artículo 210 de esta Ley; y
- 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.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el Artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

Por lo que 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 los artículos antes transcritos, 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 una acción de crecimiento contenidos en el Artículo 202 y solamente en caso de que se encuentre en los supuestos de los Artículos 210 o 212 de la citada Ley, según sea el caso, se analizará el tipo de cumplimiento del área de cesión municipal.

Artículo 314.- de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León:

Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano.

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

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

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

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE.

Que de acuerdo a lo establecido por el **Artículo 46** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO CUMBRES PONIENTE			
GIRO ESPECIFICO			UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
HABITACIONAL	1.1.1	Unifamiliar	1 cajón hasta 200 M2, 2 cajones mayores de 200 M2
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1-un cajón por cada 2.3 m2
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	1-un cajón por cada 1.2 m2
	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS		
COMERCIO	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y oficina)	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.4	Artículos deportivos	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.7	Dulcerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.14	Mercerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de Películas y videojuegos	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.16	Ópticas	1-un cajón por cada 25.00 m2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

COMERCIO	2.2.17	Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.19	Venta de agua purificada	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.2.20	Viveros	1-un cajón por cada 40.00 m2
	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1, (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10.	1-un cajón por cada 20.00 m2
	2.3.2	Mercado Popular	1-un cajón por cada 40.00 m2
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	1-un cajón por cada 15.00 m2
	2.5. VENTA DE MATERIALES		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.5.3	Vidrierías	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.5.4	Para la construcción y decoración	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.6. VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1-un cajón por cada 50.00 m2
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1-un cajón por cada 50.00 m2
	2.6.3	Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1-un cajón por cada 50.00 m2
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	1-un cajón por cada 25.00 m2
SERVICIOS	3.1. SERVICIOS PERSONALES		
	3.1.1	Agencia de viajes	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.2	Alquiler de ropa	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.4	Alquiler de vehículos	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.5	Cerrajerías	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.6	Cibercafés	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.7	Sanitarios Públicos	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.1.9	Estudios fotográfico	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.12	Reparación de calzado	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1-un cajón por cada 20.00 m2

SERVICIOS

3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1-un cajón por cada 20.00 m2
3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.3.4	Lavado de autos	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.3.5	Lavado y engrasado	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.3.8	Tapicería automotriz	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.3.11	Vulcanizadoras	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
3.4.1	Bares y Cantinas	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1-un cajón por cada 25.00 m2
3.4.3	Depósitos	1-un cajón por cada 25.00 m2
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Palerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.4.6	Servicar	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.4.7	Taquerías	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.5. ENTRETENIMIENTO		
3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.5.7	Video clubes	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
3.6.1	Gimnasio, Danza, aeróbico y artes	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1-un cajón por cada 1,000.00 m2
3.6.9	Videojuegos	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.7. RECREACIÓN SOCIAL		
3.7.1	Clubes sociales	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.7.2	Salones de eventos sociales	1-un cajón por cada 10.00 m2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

SERVICIOS

3.7.3	Salones para fiestas infantiles	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.8. ALOJAMIENTO		
3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1-un cajón por cada 02-cuarto
3.8.2	Hostales y Posadas	1-un cajón por cada 03-habitaciones
3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	1-un cajón por cada 03-habitaciones
3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	1-un cajón por cada 03-habitaciones
3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamos, Seguros	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
3.10.1	Consulados y Embajadas	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.10.3	Oficinas	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.10.4	Organismos descentralizados	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
3.11.1	Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.11.5	Estaciones de policía y Transito	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
3.12.1	Internados	1-un cajón por cada 200.00 m2
3.12.2	Seminarios y Conventos	1-un cajón por cada 200.00 m2
3.12.3	Templos y Lugares de culto	1-un cajón por cada 20.00 m2
3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
3.13.2	Columbarios/Osarios	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	1-un cajón por cada 20.00 m2
3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.14.2	Bases de taxis	Sujeto a dictamen
3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	1-un cajón por cada 20.00 m2
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a dictamen
3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.14.7	Estudio de grabación	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.14.8	Helipuertos	Sujeto a dictamen

SERVICIOS

3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	1-un cajón por cada 20.00 m2
3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	1-un cajón por cada 100.00 m2
3.15. SALUD		
3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1-un cajón por cada 01-consultorio
3.15.2	Unidades Médicas	1-un cajón por cada 04-camas
3.15.3	Clínicas y Hospitales	1-un cajón por cada 04-camas
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1-un cajón por cada 0.5-consultorio
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.16. ASISTENCIA SOCIAL		
3.16.1	Asilo de ancianos	1-un cajón por cada 100.00 m2
3.16.2	Centro de integración juvenil y familiar	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.16.3	Guarderías	1-un cajón por cada 100.00 m2
3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	1-un cajón por cada 150.00 m2
3.16.5	Casas cuna	1-un cajón por cada 100.00 m2
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.16.7	Orfanatos	1-un cajón por cada 100.00 m2
3.17. ASISTENCIA ANIMAL		
3.17.1	Centros antirrábicos, Perrerías municipales	1-un cajón por cada 100.00 m2
3.17.2	Consultorios veterinarios	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.17.4	Salones de corte y estética	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.17.5	Taxidermistas	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.18. EDUCACIÓN		
3.18.1	Jardín de niños	1-un cajón por cada aula
3.18.2	Primaria	1-un cajón por cada 150.00 m2
3.18.3	Secundarias	1-un cajón por cada 150.00 m2
3.18.4	Preparatorias	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.18.5	Normales	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.18.7	Tecnológicos y Universidades	1-un cajón por cada 20.00 m2
3.18.8	Asesorías académicas	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.18.9	Centro de actualización profesional	1-un cajón por cada 0.25-aula
3.18.10	Centros de educación a distancia	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1-un cajón por cada 15.00 m2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

SERVICIOS	3.18.12	Escuelas de educación especial	1-un cajón por cada 02-aulas
	3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.19. CULTURA		
	3.19.1	Acuarios	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.19.5	Zoológicos	1-un cajón por cada 200.00 m2/terreno
	3.20. ALMACENAMIENTO		
	3.20.1	Mini bodegas	1-un cajón por cada 200.00 m2
	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	1-un cajón por cada 200.00 m2
	3.20.5	De productos inocuos	1-un cajón por cada 200.00 m2
	3.20.6	De productos molestos	1-un cajón por cada 200.00 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.

El requerimiento mínimo de cajones de estacionamiento para los usos del suelo en donde se indica Sujeto a Dictamen en la Matriz de Compatibilidad, éste será determinado según dictamen emitido por la Secretaría, tomando en consideración el estudio de impacto vial correspondiente, o en su caso las características e impactos que el uso pretendido generaría en la zona en donde se ubique el inmueble en cuestión.

Conforme al **Artículo 60.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, con excepción de los ubicados en el Centro Metropolitano, deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada a los estudiantes. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

Conforme al **Artículo 61.-** Del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del

Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión.

Conforme al **Artículo 62.-** Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su flotilla de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad

Deberá cumplir con lo indicado en el **Artículo 63.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos y el cual puede ser mediante módulos".

Conforme al **Artículo 28.** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales."

QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL

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

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

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

SEXTO. DICTAMENES 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.

Esta Autorización no sustituye las etapas enunciadas en el Artículo 257 fracciones II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, correspondientes a Autorizaciones de Fraccionamientos y Urbanización del Suelo.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; así como en los Artículos 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II y 311 fracciones I y II y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000394-24-02

OFICIO No. SDU/04586/2025

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

y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y Artículos 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los Artículos 100 fracciones V y L, 101 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; 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 HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, en el inmueble ubicado en **EL RANCHO LA PACHONA ACTUALMENTE AVENIDA PASEO DE LOS LEONES, SIN NÚMERO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el número de expediente catastral 2 el cual tiene una superficie total de **94,461.70 metros cuadrados**.

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

TERCERO. En caso de solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo, fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

OCTAVO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y 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 C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

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

SCS/ OCRA/ JEGH/ VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Marta Berenice Cisneros Gutierrez en su carácter de apoderado siendo las 1:56 horas del día 02 del mes de Diciembre del año 2025.

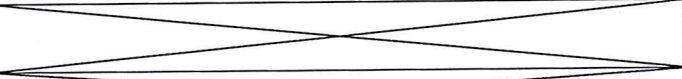
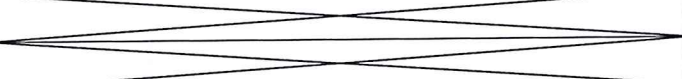
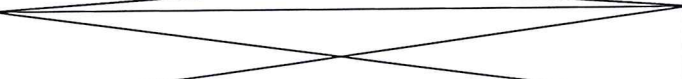
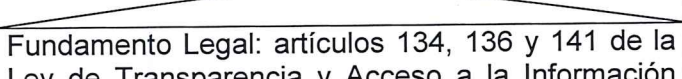
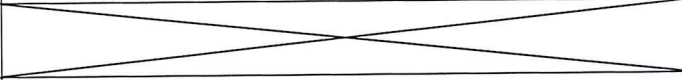
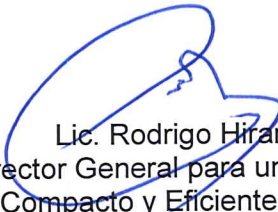
C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA
GAFETE 242619

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Berenice Cisneros Gutierrez
FIRMA
IDENTIFICACIÓN 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000394-24-02
	Fecha de Clasificación	09 de enero de 2026
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de Pasaporte, 6. Número de OCR (Credencial de Elector).
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.