



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000069-25-03

OFICIO No. SDU/04554/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

INSTRUCTIVO

AL C. NINFA LIKSSE ELIZONDO CANTÚ

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---- **VISTO**, la solicitud relativa al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, presentada ante esta Secretaría en fecha 18-dieciocho de marzo de 2025-dos mil veinticinco, por la **C. NINFA LIKSSE ELIZONDO CANTÚ** en carácter de Propietaria del inmueble ubicado en [REDACTED] e identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de **884.51 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, así como las demás constancias acompañadas dentro del expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-USDS-000069-25-03**, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los Artículos 308 fracciones I, II y III, y 311 fracciones I, II y III, de la citada Ley; Artículos 156 BIS I y 164 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, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO; 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, II y III Inciso a) Solicitud correspondiente.

• Presenta solicitud oficial para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, para el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **884.51 metros cuadrados**.

Con lo anterior, se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones I, II y III inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Artículo 164 fracción I, Artículo 156 Bis I fracción I y Artículo 160 BIS fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

I, II y III Inciso b) Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 16,098**-dieciseis mil noventa y ocho. En la Ciudad de Monterrey, Capital del estado de Nuevo León a los 21-veintiún días del mes de mayo de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado OSCAR ELIZONDO ALONSO, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 25-veinticinco con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en este Municipio, en la cual hace constar que compareció por una parte el señor **MARTÍN INÉS AYALA BLANCAS**, en representación de los señores Ingenieros **EITEL ELIZONDO MOLINA** y **JULIÁN ELIZONDO MOLINA**, a quienes en los sucesivo se les denominará "**LA PARTE VENDEDORA**", y por la otra parte la señora **NINFA LIKSSE ELIZONDO CANTÚ**, a quien en los sucesivo se le denominará "**LA PARTE COMPRADORA**", ocurren a celebrar un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** sobre la finca número 961-novecientos sesenta y uno, Norte de la [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 025-161,969/2022**, a los 09-nueve días del mes de noviembre de 2022-dos mil veintidós, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la de del Licenciado **OSCAR ELIZONDO ALONSO**, Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, comparece la señora **NINFA LIKSSE ELIZONDO CANTÚ** y manifiesta que **RATIFICAN** en todas y cada una de sus partes, en el cual se aclara la superficie del terreno de su propiedad, con una superficie de 150.08 metros cuadrados, ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 16,099**-dieciseis mil noventa y nueve. En la Ciudad de Monterrey, Capital del estado de Nuevo León a los 21-veintiún días del mes de mayo de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado OSCAR ALIZONDO ALONSO, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 25-veinticinco con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en este Municipio, en la cual hace constar que compareció por una parte el señor **MARTÍN INÉS AYALA BLANCAS**, en representación de los señores **HORACIO ELIZONDO MOLINA** y su esposa **ROSA MA. GONZÁLEZ DÁVALOS**, a quienes en los sucesivo se les denominará "**LA PARTE VENDEDORA**", y por la otra parte la señora **NINFA LIKSSE ELIZONDO CANTÚ**, a quien en los sucesivo se le denominará "**LA PARTE COMPRADORA**", ocurren a celebrar un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** sobre la finca número 806-ochocientos seis, [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

8.5 46



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000069-25-03

OFICIO No. SDU/04554/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo** Número 025/161,967/2022, a los 09-nueve días del mes de noviembre de 2022-dos mil veintidós, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la de del Licenciado **OSCAR ELIZONDO ALONSO**, Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, comparece la señora **NINFA LIKSSE ELIZONDO CANTÚ** y manifiesta que **RATIFICAN** en todas y cada una de sus partes, en el cual se aclara la superficie del terreno de su propiedad, con una superficie de 146.56 metros cuadrados, ubicado en la **1** **2** registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el **3**
- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número 16,100-dieciseis mil cien. En la Ciudad de Monterrey, Capital del estado de Nuevo León a los 21-veintiún días del mes de mayo de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado **OSCAR ELIZONDO ALONSO**, Notario Público, Titular de la Notaria Pública número 25-veinticinco con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en este Municipio, en la cual hace constar que compareció por una parte el señor **MARTÍN INÉS AYALA BLANCAS**, en representación de los señores **JAVIER, EITEL, JUANA MARIA y HERMENEGILDO** todos de apellidos **ELIZONDO MOLINA**, a quienes en los sucesivo se les denominará "**LA PARTE VENDEDORA**", y por la otra parte la señora **NINFA LIKSSE ELIZONDO CANTÚ**, a quien en los sucesivo se le denominará "**LA PARTE COMPRADORA**", ocurren a celebrar un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** sobre el inmueble marcado actualmente don el número 814-ochocientos catorce de la Avenida Francisco I. Madero, y la finca marcada con los número 953-novecientos cincuenta y tres, 955-novecientos cincuenta y cinco y 957-novecientos cincuenta y siete de la **1** le esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, localizada en la manzana circundada por entre otras la **1** con el expediente catastral **2** registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo** Número 025/161,968/2022, a los 09-nueve días del mes de noviembre de 2022-dos mil veintidós, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la de del Licenciado **OSCAR ELIZONDO ALONSO**, Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, comparece la señora **NINFA LIKSSE ELIZONDO CANTÚ** y manifiesta que **RATIFICAN** en todas y cada una de sus partes, en el cual se aclara la superficie del terreno de su propiedad, con una superficie de 294.29 metros cuadrados y 293.58 metros cuadrados, ubicado en la **1** **2** registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el **3**
- Presenta Copia Simple de Instructivo y Plano de Fusión de Lotes, con Oficio Número 23191/SEDUSO/2023 de fecha 13-trece de junio de 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente Administrativo No. S-011/2023 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio, en el cual, se **Aprueba la Fusión** de los predios identificados con el número de expediente catastral **2** con una superficie de 150.08 m2, predio identificado con el expediente catastral **2** con una superficie de 146.56 m2 y los predios identificados con el expediente catastral **2** con una superficie de 294.29 m2 (lote A) y 293.58 m2 (lote B) colindantes a la **1** **2** formando un Lote con una superficie total de 884.51 metros cuadrados. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, dirección de Catastro, bajo el número **3**

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo** Número 025/167,212/2024, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 23-veintitrés días del mes de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la de del Licenciado **OSCAR ELIZONDO ALONSO**, Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, comparece la señora **NINFA LIKSSE ELIZONDO CANTÚ** y manifiesta que **RATIFICA** en todas y cada una de sus partes, referente a una Fusión de los siguientes lotes: 1. Expediente Catastral [REDACTED] 2 con superficie de **150.08 m2**, 2. Expediente Catastral [REDACTED] 2 con superficie de **146.56 m2** y 3. Expediente Catastral [REDACTED] 2 compuesto de dos lotes a) de **294.29 m2** y b) de **293.58 m2**; los cuales en conjunto forman un solo lote con una superficie total de **884.51 metros cuadrados** y les corresponde el expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la esquina de las [REDACTED] 1 registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 3

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, 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.
- Presenta copia simple de **Pago de Derechos Municipales** con número de folio 3290000005133 de fecha 18-dieciocho de marzo de 2025-dos mil veinticinco, por concepto Información de Factibilidad y Lineamiento, Inicio de Trámite de Licencia de Uso de Suelo, con expediente catastral [REDACTED] 2 y asignando el expediente **Folio L-USDS-000069-25-03**.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 311 fracción I, II y III inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 164 fracción IV y VI, Artículo 156 BIS I fracción III y Artículo 160 BIS fracción II, IX y XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta **Carta Poder** simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 15-quince de enero de 2025-dos mil veinticinco, en la cual la **C. NINFA LIKSSE ELIZONDO CANTÚ** en carácter de propietaria, otorga al **C. JESÚS BERNAL PONSE**, Poder Amplio, Cumplido Bastante como en Derecho sea necesario para que en mi nombre, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de las direcciones que de ella dependan, permiso de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio en la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el expediente [REDACTED] 2 y en la cual presenta dos testigos siendo los [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **NINFA LIKSSE ELIZONDO CANTÚ** con número [REDACTED] 5 (Propietaria).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000069-25-03

OFICIO No. SDU/04554/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **JESÚS BERNAL PONSE** con número **5** (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **4** con número **5** (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **4** con número **5** (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones I, II y III inciso c) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículos 160 BIS fracción III, 164 fracción VII y 156 BIS I fracciones IV y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

I, II y III Inciso d) Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta Plano de Localización incluido en los planos arquitectónicos del inmueble ubicado en la **1** identificado con el expediente catastral **2**.
- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b), por lo que se da por cumplido.

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, 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.

Lo anterior cumple con lo dispuesto en el Artículo 311 fracción I, II y III inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 BIS fracciones V y IX, 164 fracciones V y IV, 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. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** para el predio ubicado en la **1** identificado con el expediente catastral **2**.

- Presenta 3-tres juegos de planos oficiales del proyecto arquitectónico para autorización del trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO**

DE SUELO PARA PARA COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, **plano de localización** del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 311 fracciones I, II y III 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, Artículo 156 BIS I fracciones I y II y 160 BIS fracciones I y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y III inciso f). Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

- El requisito referente al **Pago de Derechos**, es requerido a su vez en la fracción II inciso d) y fracción III inciso b) 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 cumplimentado. También por otra parte, deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.
- El presente trámite, no se encuentra dentro del supuesto establecido, señalado en el Artículo 311 fracción III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Con lo anterior se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones I inciso f), II inciso d) y III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción IV, Artículo 156 Bis I fracción X, Artículo 160 Bis fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I y III Inciso g) Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- Presenta copia simple de comprobante de pago del **Impuesto Predial** de fecha 01-primer de enero de 2025-dos mil veinticinco con Folio 339G-42, expedido por la Dirección de Ingresos del Gobierno de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial del bimestre 202501 al bimestre 202506 del expediente catastral **2**
- En cuanto al **Estudio de Impacto Ambiental**, la Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible mediante escrito de fecha 01-primer de septiembre de 2025-dos mil veinticinco y oficio número **GDV/252/2025**, emite Lineamientos Técnicos Ambientales 65/25 en relación al trámite Municipal de Licencia de Factibilidad de Uso de Suelo, fijación de Lineamientos de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de suelo para Comercio (10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) para el predio ubicado en la **1** **2** identificado con el expediente catastral **2**
- Presenta Ficha Ambiental recibida por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable en fecha 07 de marzo de 2025-dos mil veinticinco, en la cual no se establecen requisitos que deberá cumplir el inmueble ubicado en la **1** **2** identificado con el expediente catastral **2** son los siguientes: los giros de Locales Comerciales, Oficinas y Multifamiliares, donde se contemple una construcción mayor a 1,500 m², se pretenda realizar excavaciones arriba de 1,500 m² y presenten varios niveles, deberá ingresar el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental, ante la



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000069-25-03

OFICIO No. SDU/04554/2025

**Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo**

Secretaría de Medio Ambiente en el Estado y presentar su resolutivo ante esta Dependencia en mención, en caso de que no se requiera, dicho trámite deberá presentar el Oficio de la Secretaría.

Con lo anterior se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones I y III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 164 fracción VIII, Artículo 156 Bis I fracción VII, Artículo 160 Bis fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

III Inciso h) Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta Riesgo Geológico e Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León (se anexa imagen de visor) y de acuerdo a lo señalado en el Artículo 311 fracción III inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 160 Bis fracciones XIV y XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Nuevo León.

III. Inciso i) Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M²-Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado en el artículo 311 fracción III inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 BIS, fracción XVI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso j) Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M²-Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- En el presente caso, no aplica, ya que el proyecto es menor a lo establecido en el Artículo 311 fracción III inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 160 Bis fracción XVII 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 los **Artículos 164, 156 BIS I y 160 BIS** también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, señalados a continuación:

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;

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;

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

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

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO** requerida en las fracciones I, II y III incisos a), (f, d y b), b), c), d), e), f) y g) del **Artículo 311** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta Copia Simple de Instructivo y Plano de Fusión de Lotes, con Oficio Número 23191/SEDUSO/2023 de fecha trece de junio de 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente Administrativo No. S-011/2023 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio, en el cual, se **Aprueba la Fusión** de los predios identificados con el número de expediente catastral **2** con una superficie de 150.08 m2, predio identificado con el expediente catastral **2** con una superficie de 146.56 m2 y los predios identificados con el expediente catastral **2** con una superficie de 294.29 m2 (lote A) y 293.58 m2 (lote B) colindantes a la **1** **2** formando un Lote con una superficie total de 884.51 metros cuadrados. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, dirección de Catastro, bajo el número **3**

III. Croquis de ubicación del predio; y,

- Este requisito se subsana con el croquis inserto en los planos oficiales, mencionados en el **RESULTANDO PRIMERO** fracción I inciso d) y fracción III inciso e) 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 15-quince fotografías del predio impresas a color (09-nueve fotografías exteriores y 06-seis fotografías interiores), dando cumplimiento al Artículo 164 fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000069-25-03

OFICIO No. SDU/04554/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

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 A y D Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., respecto al periodo de enero de 2025-dos mil veinticinco con dirección de servicios en la [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 dispositivos 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 notifique mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifique 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 para oír y recibir notificaciones.

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

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey 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** en las fracciones I y II y III incisos a), (d y e), b), c) y c) del **Artículo 311** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000069-25-03

OFICIO No. SDU/04554/2025

**Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo**

- Presenta copia simple de comprobante de pago del **Impuesto Predial** de fecha 01-primer de enero de 2025-dos mil veinticinco con Folio 339G-42, expedido por la Dirección de Ingresos del Gobierno de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial del bimestre 202501 al bimestre 202506 del 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 15-quince fotografías del predio impresas a color (09-nueve fotografías exteriores y 06-seis 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 A y D Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., respecto al periodo de enero de 2025-dos mil veinticinco con dirección de servicios en la **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. (Unidad de almacenamiento).

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 para oír y recibir notificaciones.

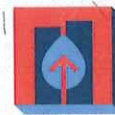
ARTÍCULO 160 BIS. - Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

- 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 expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, 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. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- V. Presentar plano de localización del predio;
- VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;
- XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en su caso de existir o poseer, copias simple de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas 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 estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;
- XII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico; En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500 m2-mil quinientos metros cuadrados;
- XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500- mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1**, requeridos en las fracciones I, II y III, fracciones a), b), c), d), e), f), g), h), i) y j) del **Artículo 311** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; **PUNTO NO. 2** fracciones I, IV, V, VII, VIII, IX, X, del **Artículo 164**, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, IX y X del **Artículo 156 Bis I**, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VII. En caso de que el inmueble esté catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;

- Presenta escrito de fecha 21-veintiuno de febrero de 2025-dos mil veinticinco con Oficio Número 401.2C.2.2.2025/47 del Expediente 800-25, el cual le da atención a la solicitud recibida en la Oficina de Ventanilla Única del Centro INAH Nuevo León (INAH-02-002), para "Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000069-25-03

OFICIO No. SDU/04554/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

arquitectónico y licencia de uso de suelo para servicios, locales comerciales (10) de servicios agrupados", y con base a la verificación realizada por personal técnico del área de Monumentos Históricos de este Centro INAH Nuevo León al predio ubicado en Francisco I. Madero, Número 914, Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, se comunica lo siguiente: **"El inmueble mencionado no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos, tal como lo establecen los Artículos 35 y 36 fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, no forma parte de los catálogos de este Instituto ni de los que han elaborado de forma conjunta con INBA-CONARTE."**

Por lo que se da cumplimiento al artículo 160 Bis fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

- El uso solicitado para **CÓMERCIO** (10-diez Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), es considerado como **PERMITIDO** ya que el predio en cuestión se encuentra en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo que no le aplica lo establecido en el Artículo 160 BIS fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

- Presenta 03-tres juegos de planos (1 de 1) del proyecto correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** firmados por la **C. NINFA LIKSSE ELIZONDO CANTÚ** en su carácter de propietaria del predio ubicado en la [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Signado también por el Director Responsable de Obra, el **ARQ. [REDACTED]** con cédula profesional 2346127, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha a los 11-once de marzo de 2025-dos mil veinticinco.

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 11-once de marzo de 2025-dos mil veinticinco, signada por el **ARQ. [REDACTED]** con número de cédula profesional 2346127, mediante la cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES**

DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA (SERVICIOS). LOCALES COMERCIALES. (10) Y DE SERVICIOS AGRUPADOS para el inmueble ubicado en la **1**
con el expediente catastral **2**

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 contenga la documentación e información antes requerida, 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 dispositivos USB (Unidad de Almacenamiento).

La solicitud a la que se refiere la fracción I de este Artículo deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando 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 para oír y recibir notificaciones.

3. OTROS DOCUMENTOS.

Presenta **Alineamiento Vial** de fecha 20-veinte de febrero de 2025-dos mil veinticinco, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000077/25** presentado por el propietario la **C. NINFA LIKSSE ELIZONDO CANTÚ** para el predio ubicado **1** con el expediente catastral **2** en fecha 28-veintiocho de febrero de 2025, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León señala: que en los estudios de vialidad **SI** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio en la forma que se indica, se debe respetar límite de propiedad de acuerdo a las escrituras y presenta un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 en la esquina formado por la intersección de la **1** debiendo respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

- Acompaña escrito de fecha 27-veintisiete de mayo de 2025-dos mil veinticinco, justificando la altura mayor a 4.00- cuatro metros según proyecto ubicado en la **1** identificado con el expediente/catastral **2** firmado por la **C. NINFA LIKSSE ELIZONDO CANTU** como propietaria.

Que el expediente fue integrado con las solicitud, constancias y documentos relativos a la propiedad del predio en cuestión, 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 Artículo 311 fracciones I, II y III 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 160 BIS, 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000069-25-03

OFICIO No. SDU/04554/2025

**Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo**

PRIMERO. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 86, 89, 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 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; Artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 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 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L y 101 fracciones IV y XII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey vigente; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo de 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. ANÁLISIS TÉCNICO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

TERCERO. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05 C** 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 CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la [REDACTED] en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** en el cual el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** se consideran como **PERMITIDOS**.

Cabe señalar que el predio en cuestión se encuentra en una zona donde se debe obtener un oficio de opinión favorable emitido por el **Instituto Nacional de Antropología e Historia, CENTRO INAH NUEVO LEÓN**, para cualquier tipo de intervención.

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, Piel 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 Paleterías, 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 Notarías, 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.**

Es importante señalar que de acuerdo al **Artículo 310** fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el objeto de los trámites de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y el Proyecto Arquitectónico o Licencia De Uso De Suelo: 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. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".

CUARTO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo a Verificación Ocular realizada, en fecha 28-veintiocho de abril de 2025-dos mil veinticinco, por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con Gafete Número 116790, personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el inmueble ubicado en la

identificado con el número de expediente catastral **2** a efecto de verificar el estado que guarda el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

- "Que el inmueble antes mencionado corresponde a predio, el cual se encuentra delimitado con malla ciclónica y barandal de acceso. Presentando un suelo de materia orgánica y manchones de pasto. En una parte de predio se observa techumbre de lona, la cual sirve para cubrir vehículos estacionados en su interior"
- "El predio no presenta construcción alguna."
- "Debido al estado en que se encuentra el predio; no se observan cajones de estacionamiento de acuerdo a proyecto anexo."
- "Se anexan datos de microzonificación de sitio."
- "Se anexa reporte fotográfico."

QUINTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 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 CORREDOR DE ALTO IMPACTO (frente a la **1)**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000069-25-03

OFICIO No. SDU/04554/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

Superficie a Dictaminar :	884.51 metros cuadrados				OPINIÓN
Lineamientos (Hasta 1,000 m2 de terreno)	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	663.38	0.43	385.12	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.00	4,422.55	0.87	770.24	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	221.13	0.57	499.39	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	132.67	0.15	136.88	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	12-doce NIVELES		3-tres Niveles		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		4.55 Metros		*SI cumple

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 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.

1. ALTURAS

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

*Ahora bien, de acuerdo al No. de Oficio **PRT/424/2025** de fecha 03-tres de junio de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de 4.00 cuatro metros, en el área de estacionamiento en sótano, una altura de 4.55 cuatro punto cincuenta y cinco metros, medido desde el (N.P.T.) nivel de piso terminado (+10.41) al (N.P.T.) nivel de piso terminado (-3.11), de acuerdo a la altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado como de: Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Comercio (10-diez Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), en el inmueble ubicado en la 1 con el número de expediente catastral 2 bajo el expediente administrativo **L-USDS-000069-25-03**.

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el **Artículo 311** fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado Artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo **L-USDS-000069-25-03**, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	Total	Distribución de áreas
Sótano	526.20	Estacionamiento para 12-doce cajones estándar
Planta baja	385.12	5-cinco Locales, área de estacionamiento 03-tres cajones estándar y/ 02-dos cajones para discapacitados, área jardinada, escalera y rampa
1 Nivel	385.12	5-cinco Locales y escalera
Total	1,296.44 M²	COMERCIO (10-diez Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000069-25-03

OFICIO No. SDU/04554/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO, DISTRITO URBANO CENTRO

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.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1	30 m2	457.87 m2	15 cajones	17-diecisieste cajones (15-quince cajones estándar y 02-dos cajones para discapacitado)	CUMPLE*
REQUIERE UN TOTAL	15-QUINCE CAJONES					

*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, Nuevo León, donde se menciona que el número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Conforme al **Artículo 47.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos, señalados en el Plan.

Conforme al **Artículo 61.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión.

Conforme al **Artículo 62.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su flotilla de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad.

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

OCTAVO. 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.

En atención a lo solicitado dentro del expediente **L-USDS-000069-25-03**, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, un Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número **PT-ALVI-000077/25** en fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] ² en el cual de acuerdo a los estudios de Vialidad **Si se prevé la modificación al tramo de la Vía Pública, con la que colinda el predio** (solo en el ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 en la esquina) formado por la intersección de la [REDACTED] ¹ debiendo respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

NOVENO. OPINIONES TÉCNICAS.

a) La Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, emitió mediante oficio, los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

- En Oficio No. **GDV/252/2025** de fecha 01-primer de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaria, emitió **Lineamiento Técnico Ambiental-62/25**, correspondientes al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)** del expediente administrativo **L-USDS-000069-25-03** para el predio ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² mediante el cual se señaló lo siguiente:
 1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT—1994).
 2. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (Artículo 88 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).
 3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del Artículo 79 del Reglamento de RPA e IUM).
 4. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000069-25-03

OFICIO No. SDU/04554/2025

**Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo**

evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (fracción I del Artículo 79 del RPA e IUM).

5. No se deberán percibir olores a predios colindantes (Artículo 80 del RPA e IUM).
6. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
7. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema, estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampa de aceites y grasas (Artículo 66 del RPA e IUM).
8. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental DEL Estado de Nuevo León y su Reglamento.
9. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública (Artículo 77 del RPA e IUM).
10. Presenta oficio recibido el 13 de mayo del presente año donde respetará el árbol ubicado en banqueta.
11. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón por cada 100 m2 de área jardinada, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones en el estacionamiento (siendo la cantidad 13-trece árboles) y debido a que 18 cajones estarán cubiertos y semi cubiertos, previo a la etapa de Construcción y Operación, deberá reponer 9 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal y realizar el pago de cuotas de salario mínimo correspondiente.
12. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 o 4), para cumplir con el reglamento de anuncios del municipio de Monterrey, Nuevo León Artículo 16 incisos e) y f) Artículo 24, incisos a), b) y c), Artículo 25, 26, 27 y 30 contar con previa autorización de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León.

b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

- En Oficio No. **PRT/317/2025** de fecha 29-veintinueve de abril de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica Vial**, correspondiente al asunto de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (10 Locales comerciales y de Servicios Agrupados)** del expediente administrativo L-USDS-000069-25-03 para el predio ubicado en la [REDACTED] 1
Identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, mediante el cual se señaló lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial del proyecto y demás documentales anexados al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los Artículos 100 fracción I y 103 fracciones VI y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que la Dirección General para un Desarrollo Integrado, compacto y Eficiente considera que no debe ser requisito presentar el estudio de movilidad conforme a lo indicado en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, Nuevo León y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, 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.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo, a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.
- El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en 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, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000069-25-03

OFICIO No. SDU/04554/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedido y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública. Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- La rampa vehicular deberá respetar una pendiente máxima del 15 %. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, pasillos de circulación y en la rampa vehicular.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en los accesos vehiculares, la zona de las rampas y en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico da cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo

arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DÉCIMO. DICTÁMEN EXTERNOS.

a) Seguridad Civil

- Presenta Dictamen de lineamientos de seguridad expedido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, Nuevo León de fecha 14-catorce de febrero de 2025-dos mil veinticinco, con Oficio No. **SSPCM/DPC/D/180/25**, para el uso de **COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, en el predio ubicado en la Avenida [REDACTED] identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los Artículos 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los Artículos 19, 156 BIS I, 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los Artículo 100 fracciones V y L del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA:

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000069-25-03

OFICIO No. SDU/04554/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo

██████████ y con número de expediente administrativo **L-USDS-000069-25-03**, con una superficie total de **884.51 metros cuadrados**.

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

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

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

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

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

OCTAVO. 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, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, 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



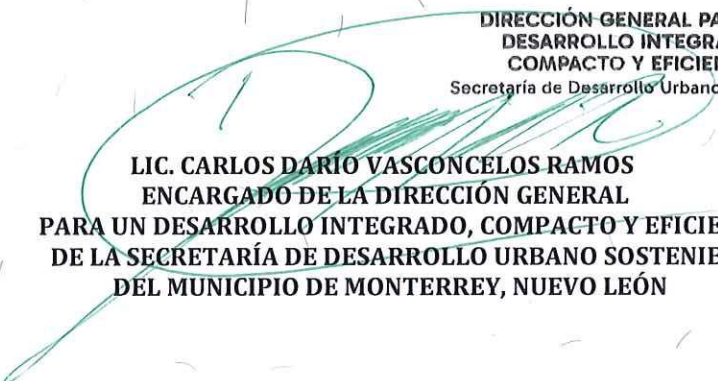
Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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


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


SCS/ OCRA/JEGH/IBS/VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jesús Bernal Ponce en su carácter de Apoderado siendo las 09 horas del día 02 del mes de Diciembre del año 2025.

C. NOTIFICADOR

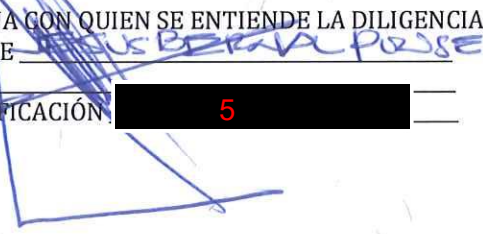
NOMBRE Rubi Paz Delgado

FIRMA 

GAFETE 242614

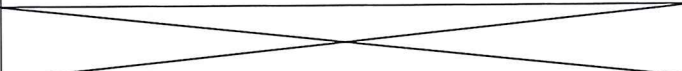
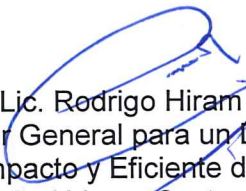
PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Jesús Bernal Ponce

FIRMA 

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000069-25-03
	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 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.