



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000172-25-02
OFICIO No. SDU/00307/2026

INSTRUCTIVO

A EL C. LUIS MANRÍQUEZ LÓPEZ, REPRESENTANTE LEGAL DE PROMOTORA BE GRAND S.A. DE C.V. EN REPRESENTACIÓN DE CIBANCO S.A.I.B.M. COMO FIDUCIARIO.

DOMICILIO: [REDACTED] 1

PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veinticuatro días del mes de enero de 2026-dos mil veintiséis. -----

VISTO, el expediente administrativo indicado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada 16-dieciséis días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco. por el C. LUIS MANRÍQUEZ LÓPEZ, REPRESENTANTE LEGAL DE PROMOTORA BE GRAND S.A. DE C.V. EN REPRESENTACIÓN DE CIBANCO S.A.I.B.M. COMO FIDUCIARIO representante legal del inmueble ubicado en CALLE WASHINGTON, NÚMERO 1431, ZONA CENTRO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 6,157.21 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-FLDA-000172-25-02, y

RESULTANDO

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

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

I y II Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, (Modalidad D.O.T.) en el predio ubicado en la calle Washington, número 1431. Zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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



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

- Presenta copia simple del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía con Derechos de Reversión número CIB/2528, de fecha 26-veintiséis días del mes de mayo del año 2016-dos mil dieciséis, que celebran, en su calidad de fideicomitentes, BANCO INVEX S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso identificado con el número F/2773, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios Mauricio Rangel Laisequilla y Pedro Izquierdo Rueda y CIBANCO S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso identificado con el número F/00862, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios, Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor y Gerardo Ibarrola Samaniego (cada uno, un "Fideicomitente" y conjuntamente, los "Fideicomitentes"); METLIFE MEXICO S.A. como Fideicomisario en primer lugar (en dicho carácter, junto con sus sucesores y cesionarios, el "Fideicomisario"), representada en este acto por el señor Bernd Wolf Ortiz; y CIBANCO S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, actuando única y exclusivamente como Fiduciario (el "Fiduciario"), representada en este acto por sus delegados fiduciarios Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor y Mara Patricia Sandoval Silva; que por este instrumento el Fiduciario es el único y legítimo propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso (trasmitido al Fiduciario en la fecha del contrato o en cualquier momento posterior).
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 90,706-noventa mil setecientos seis, en la Ciudad de México, a los 25-veinticinco días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado José María Morera González, Titular de la Notaría Pública Número 102-ciento dos de esa entidad federativa, la cual hace constar LA RECTIFICACION DE ESCRITURA, a la escritura del CONVENIO DE APORTACION A FIDEICOMISO CON DERECHOS DE REVERSION, que realizó a solicitud de "CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE", actuando única y exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso identificado con el número CIB/2528, instrumento por el cual se incluye dentro de los inmuebles aportados al Fideicomiso CIB/2528, el predio con expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 6,157.217 metros cuadrados, ubicado en la calle Washington, Zona Centro, en el Municipio de Monterrev. Nuevo León: Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED] así mismo fue inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de ACTA FUERA DE PROTOCOLO Número (051/195,196/25) en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, en la cual el señor Luis Manríquez López en su carácter de Apoderado Legar de la Sociedad PROMOTORA BE GRAND S.A. DE C.V., representante de CIBANCO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, Fiduciaria del Fideicomiso identificado con el número CIB/2528, ratifica el contenido referente a la rectificación de medidas, superficies y colindancias que contiene el ACTA ACLARATORIA en relación al inmueble identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 6,157.217 metros cuadrados, ubicado en la calle Washington, Zona Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León. El anterior documento se encuentra registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000172-25-02
OFICIO No. SDU/00307/2026

XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 57,840-cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los 06-seis días del mes de febrero del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría Número 01-uno de ese Distrito, instrumento por el cual se hace constar la constitución de una sociedad que se denomina "THE BANK OF NEW YORK MELLON, seguida de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA o de su abreviación S.A. y la expresión INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE": Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil Número [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 111,339-ciento once mil trescientos treinta y nueve, en México, Distrito Federal, a los 23-veintitres días del mes de abril del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguario, Titular de la Notaría Número 121-ciento veintiuno del Distrito Federal y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, hace constar LA FUSION de "THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE" como fusionante y "CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE" como fusionada: Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 115,472-ciento quince mil cuatrocientos setenta y dos, en México, Distrito Federal, a los 21-veintitun días del mes de noviembre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Amando Mastachi Aguario, Titular de la Notaría Número 121-ciento veintiuno del Distrito Federal y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, instrumento por el cual se hace constar LA REFORMA INTEGRAL DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE "CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE"; entre otros acuerdos se adoptó el de reformar los estatutos sociales, para quedar con la misma denominación; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 32,615-treinta y dos mil seiscientos quince, en la Ciudad de México, a los 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Bernardo Barrera Cristiani, Titular de la Notaría Número 82-ochenta y dos, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría Número 240-doscientos cuarenta de la que es Titular el Licenciado Alejandro Moncada Álvarez, hace constar EL CONTRATO DE SOCIEDAD por el que se constituye "PROMOTORA BE GRAND" que siempre irá seguida de las palabras, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE o de sus abreviaturas S.A. DE C.V.; Inscrita ante el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 35,957-treinta y cinco mil novecientos cincuenta y siete, en la Ciudad de México, a los 07-siete días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Bernardo Barrera Cristiani, Titular de la Notaría Número 82-ochenta y dos, hace constar los poderes que otorga "CIBANCO" SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE como Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía con Derechos de Reversión número "CIB/2528", a favor de "INMOBILIARIA BE GRAND", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de comercializador y de "PROMOTORA BE GRAND", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE como Fideicomitente y Fideicomisario,

con los siguientes poderes: I.- Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder General para Actos de Administración, II.- Poder Especial para Actos de Dominio.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 35,980-treinta y cinco mil novecientos ochenta, en la Ciudad de México, a los 19-diecinueve días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Bernardo Barrera Cristiani, Titular de la Notaría Número 82-ochenta y dos, hace constar los poderes que otorga "PROMOTORA BE GRAND", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE representada por el señor Nicolás Carrancedo Carredano, como Fideicomitente y Fideicomisario conforme al Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía con Derechos de Reversión número "CIB/2528" a favor de los señores Javier Gómez Haro López, Mara Patricia Sandoval Silva, Rodrigo Macías Peña Medrano, Marco Antonio Pérez Sánchez, Alberto Mones Valverde, Ricardo Jiménez Albarrán, Jeremías Plata Morales, Luis Manríquez López, Ana Paula de la Fuente Rodríguez, Teresa Carolina Re Pillado e Irving Domingo Granillo Oliva, con los siguientes poderes: I.- Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder General para Actos de Administración, II.- Poder Especial para Actos de Dominio.
- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 11-once días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual el C. Luis Manríquez López en su carácter de Representante Legal de PROMOTORA BE GRAND S.A. de C.V. en representación de CIBANCO, S.A.I.B.M. como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía con Derechos de Reversión número CIB/2528, en relación al predio ubicado en la calle Washington, número 1431, Zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 otorga poder a favor de las C.C. Paloma Juliana Salas Maldonado y/o Diana Laura Rodríguez Peña, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, la solicitud de Factibilidad de Uso De Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico nombrando como Testigos los [REDACTED] 4 [REDACTED]
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Luis Manríquez López con número de identificación [REDACTED] 5 (Apoderado Legal).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Paloma Juliana Salas Maldonado con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Diana Laura Rodríguez Peña con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 4 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).
- Presenta copia de pasaporte vigente expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos a nombre de la [REDACTED] 4 [REDACTED] con número de pasaporte [REDACTED] 6 (Testigo).

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

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Calle Washington, número 1431, Zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 368000023954 de fecha 16-dieciséis días del mes de junio de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso De Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, con número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] asignando el número de expediente L-FLDA-000172-25-02.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracciones V y IV, y el



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000172-25-02
OFICIO No. SDU/00307/2026

artículo 156 BIS I, fracciones II y X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

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

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

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

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio 404D-3340 con fecha de pago 21-veintiuno del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 3º-tercer Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**

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

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

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

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

1) Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del



lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

III. Croquis de ubicación del predio; y,

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

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

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

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

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

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

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

- El Solicitante presenta copia simple de instructivo y Plano de Fusión-Subdivisión con Número de Oficio 10405/SEDUE/2019, con expediente administrativo Número S-035/2019, a los 10-diez días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. Aprueba la Fusión-Subdivisión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 2 (segunda partida) con superficie de 1,534.13 metros cuadrados, [REDACTED] 2 (tercera partida) con superficie de 88.31 metros cuadrados, [REDACTED] 2 con superficie de 771.93 metros cuadrados, [REDACTED] 2 con superficie de 621.93 metros cuadrados, [REDACTED] 2 con superficie de 150.00 metros cuadrados, [REDACTED] 2 con superficie de 3,116.502 metros cuadrados, [REDACTED] 2 con superficie de 799.525 metros cuadrados y [REDACTED] 2 con superficie de 930.382 metros cuadrados, para formar un POLIGONO FUSIONADO con superficie de 8,012.709 metros cuadrados, y subdividirlos para tener como polígonos resultantes: POLIGONO A con superficie de 6,157.217 metros cuadrados y POLIGONO B con superficie de 1,855.492 metros cuadrados; para quedar con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 2 y [REDACTED] 2 respectivamente de acuerdo a la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 03-tres días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve, mediante el Folio [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo 143/68407/19 en el Municipio de Santiago, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 17-dieciséis días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaría Número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y con Residencia en ese Municipio, en la cual los señores Mario Rafael Esquivel Perpuli y María Beatriz Sáenz González, en representación de la sociedad denominada "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO", ratifican el contenido referente a la Fusión-Subdivisión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 2 (segunda partida) con superficie de 1,534.13 metros cuadrados, [REDACTED] 2 (tercera partida) con superficie de 88.31 metros cuadrados, [REDACTED] 2 con superficie de 771.93 metros cuadrados, [REDACTED] 2 con superficie de 621.93 metros cuadrados, [REDACTED] 2 con superficie de 150.00 metros cuadrados, [REDACTED] 2 con superficie de 3,116.502 metros cuadrados, [REDACTED] 2 con superficie de 799.525 metros cuadrados y [REDACTED] 2 con superficie de 930.382 metros cuadrados, para formar un POLIGONO FUSIONADO con superficie de 8,012.709 metros cuadrados, y subdividirlos para tener como polígonos resultantes: POLIGONO A con superficie de 6,157.217 metros cuadrados y POLIGONO B con superficie de 1,855.492 metros cuadrados; para quedar con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 2 y [REDACTED] 2 respectivamente; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000172-25-02
OFICIO No. SDU/00307/2026

- El Solicitante presenta copia simple de Instructivo de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, con Número de Oficio 128-09-JJGG/SEDUE, con expediente administrativo Número L-476/2008, autorizada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 16-dieciseis días del mes de febrero del año 2009-dos mil nueve, en relación con el inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la calle Héroes del 47 Sur número 203 B, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 771.515 metros cuadrados.
- El Solicitante presenta copia simple de Instructivo de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, con Número de Oficio 120-09-JJGG/SEDUE, con expediente administrativo Número L-502/2008, autorizada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 08-ocho días del mes de julio del año 2009-dos mil nueve, en relación con el inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la calle Héroes del 47 Sur número 203, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 3,329.00 metros cuadrados.
- El Solicitante presenta copia simple de Instructivo de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, con Número de Oficio 112-09-JJGG/SEDUE, con expediente administrativo Número L-503/2008, autorizada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 08-ocho días del mes de julio del año 2009-dos mil nueve, en relación con el inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la calle Héroes del 47 número 203 sur, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 621.583 metros cuadrados.
- El Solicitante presenta copia simple de Instructivo de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, con Número de Oficio 121-09-JJGG/SEDUE, con expediente administrativo Número L-504/2008, autorizada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 16-dieciséis días del mes de febrero del año 2009-dos mil nueve, en relación con el inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la calle Washington número 1431 entre Héroes del 47 y Félix U. Gómez, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 999.89 metros cuadrados.
- El Solicitante presenta copia simple de Instructivo de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, con Número de Oficio 117-09-JJGG/SEDUE, con expediente administrativo Número L-505/2008, autorizada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 16-dieciséis días del mes de febrero del año 2009-dos mil nueve, en relación con el inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la calle Héroes del 47 sur y Modesto Arreola, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 148.918 metros cuadrados.
- El Solicitante presenta copia simple de Instructivo de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, con Número de Oficio 114-09-JJGG/SEDUE, con expediente administrativo Número L-506/2008, autorizada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 16-dieciséis días del mes de febrero del año 2009-dos mil nueve, en relación con el inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la calle Héroes del 47 S/N sur, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 1,658.62 metros cuadrados.
- El Solicitante presenta copia simple de Instructivo de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, con Número de Oficio 116-09-JJGG/SEDUE, con expediente administrativo Número L-507/2008, autorizada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 08-ocho días del mes de julio del año 2009-dos mil nueve, en relación con el inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la calle Héroes del 47 S/N sur, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 823.60 metros cuadrados.
- El Solicitante presenta copia simple de Número Oficial, Instructivo, Cartulina y Planos (06-seis) de Licencias Municipales de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (09-nueve locales) y cines (07- siete salas), con Número de Oficio SEDUE 384/2011, con expediente administrativo Número L-492/2010, autorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 10-diez días del mes de febrero del año 2011-dos mil once, en relación con los

inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales: [REDACTED] ² ubicados en la calle Héroes del 47 Nos. 233, 233-1 al 233-10 entre las calles Washington y Aramberri, Zona Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, los cuales conjuntamente forman una superficie total de 8,012.709 metros cuadrados, y una construcción total por construir de 13,760.89 metros cuadrados; los planos fueron inscritos ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] ³

- El Solicitante presenta copia simple de Instructivo y Plano (01-uno) de Licencias Municipales de Construcción y Uso de Edificación para Estacionamiento Público, con Número de Oficio SEDUE 8472/2018, con expediente administrativo Número L-000463-17, autorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 15-quince días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho. en relación con los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] ² ubicados en la calle Héroes del 47 Número 233, Zona Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, los cuales conjuntamente forman una superficie total de 8,012.709 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 13,760.89 metros cuadrados, la cual se modifica a 8,205.76 metros cuadrados existentes autorizados y solicita la regularización de 210.46 metros cuadrados, quedando un total de 8,416.22 metros cuadrados los cuales son por aprobar para el Uso de Edificación; los planos fueron inscritos ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Folio Número 184530 en fecha 07-siete del mes de noviembre del año 2018-dos mil dieciocho.

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

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

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por CFE Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo de facturación del 17-dieciséptimo de febrero del año 2025-dos mil veinticinco al 15-quince de abril del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección de [REDACTED] ¹

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

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

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos de suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

La solicitud a la que hace mención deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000172-25-02
OFICIO No. SDU/00307/2026

El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

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 de 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 apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1) y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), (d y e), b), c) y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o 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 de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

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

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

- El anterior requisito se tiene por cumplimiento con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1) y requerida a su vez en la fracción I, inciso g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VIII. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

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

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

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

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

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

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 que se le notifique de forma personal.

3) OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de Resolución del Alineamiento Vial, con expediente administrativo Número PT-ALVI-000093/25, otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey de fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación con el inmueble identificado con el



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000172-25-02
OFICIO No. SDU/00307/2026

número de expediente catastral [redacted] 2 ubicado en la calle Washington número 1431, Zona Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León

- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [redacted] 4 [redacted] con número de identificación [redacted] 5 de acuerdo con el Artículo 156 Bis I fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia de cédula profesional de la Arquitecta [redacted] 4 con número de cédula 12015132, de acuerdo con el Artículo 156 Bis I fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I y II y III, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y artículos 2, 81, 156 BIS I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León del Municipio de Monterrey, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, incisos a), b) y c), 148 fracciones I y II, 308 fracciones I y II, 309 fracciones I y II, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a), 311 fracciones I y II, 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, incisos a) y b), 12 fracciones II y III, 14 fracciones II y III, 15 fracciones I y II, 36, 39, 45BIS, 139, 156, 156 BIS I, 164, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

En base al 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. el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de acuerdo al Plano de Zonificación 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 CENTRO dando frente a la Calle Washington en una Zona Clasificada como CCU-CORREDOR CULTURAL; A su vez el predio se encuentra en el área catalogada como Santa Lucía, por lo que cualquier intervención deberá contar con la opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente y observar lo dispuesto por el decreto y reglamento que corresponda; Se describe su compatibilidad en la siguiente tabla.

COMPATIBILIDAD DE USO EN CCU-CORREDOR CULTURAL
(frente a Calle Washington)

CCU - CORREDOR CULTURAL		
	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1 Vivienda	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido



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

Handwritten signature in purple ink.

Handwritten signature in blue ink.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000172-25-02
OFICIO No. SDU/00307/2026**

COMERCIO	2.2.19	Venta de agua purificada	Condicionado
	2.2.20	Viveros	Condicionado
	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales		
COMERCIO	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Condicionado
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Condicionado
SERVICIOS	3.1. Servicios personales		
	3.1.1	Agencias de viajes	Permitido
	3.1.2	Alquiler de ropa	Permitido
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Condicionado
	3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionado
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Condicionado
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Condicionado
	3.2. Servicios a empresas y particulares		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Condicionado
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Condicionado
3.4. Alimentos y bebidas			
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido	
3.4.3	Depósitos	Condicionado	
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	Permitido	
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido	



SERVICIOS	3.4.7	Taquerías	Permitido
	3.5. Entretenimiento		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Condicionado
	3.5.5	Salas o Centros de Espectaculos	Condicionado
	3.5.6	Centros nocturnos	Condicionado
	3.5.7	Video clubes	Permitido
	3.6. Deportes y esparcimiento		
	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
	3.7. Recreación Social		
	3.7.1	Clubes sociales	Condicionado
SERVICIOS	3.7.2	Salones para eventos sociales	Condicionado
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Condicionado
	3.8. Alojamiento		
3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido	
3.8.2	Hostales y Posadas	Permitido	
3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	Permitido	
3.9. Administración Privada			
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido	
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Permitido	
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido	
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido	
3.10. Administración Pública			
3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido	
3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Condicionado	
3.10.3	Oficinas	Permitido	



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000172-25-02
OFICIO No. SDU/00307/2026

SERVICIOS	3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
	3.11. Seguridad y Justicia		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	Condicionado
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado
	3.12. Servicios Religiosos		
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
	3.14. Comunicación y Transporte		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
	3.14.2	Bases de taxis	Condicionado
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
	3.14.7	Estudios de grabación	Condicionado
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Condicionado
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Condicionado
SERVICIOS	3.15. Salud		
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Condicionado
	3.15.2	Unidades Médicas	Condicionado
	3.15.4	Consultorios dentales, psicológicos, médico tradicional y alternativos	Permitido
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Condicionado
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Condicionado
	3.16. Asistencia Social		
	3.16.3	Guarderia	Permitido
3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido	
SERVICIOS	3.17. Asistencia Animal		
	3.17.2	Consultorios veterinarios	Condicionado

SERVICIOS	3.17.4	Salones de corte y estética	Condicionado
	3.18. Educación		
	3.18.1	Jardin de niños	Permitido
	3.18.2	Primaria	Permitido
	3.18.3	Secundarias	Permitido
	3.18.4	Preparatorias	Condicionado
	3.18.5	Normales	Condicionado
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Condicionado
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	Condicionado
	3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
	3.18.9	Centros de actualización profesional	Permitido
	3.18.10	Centros de educación a distancia	Permitido
	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Condicionado
	3.18.12	Escuelas de educación especial	Condicionado
	3.18.13	Observatorios Metereológicos y/o Astronómicos	Sujeto a dictamen
	3.19. Cultura		
	3.19.1	Acuarios	Permitido
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Permitido
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido

Para Locales comerciales y de servicio 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 Juguetes 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000172-25-02
OFICIO No. SDU/00307/2026

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 Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas), 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.

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

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. **La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico...**".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TERCERO. 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 CCU-CORREDOR CULTURAL
(frente a Calle Washington)**

Superficie a Dictaminar:	6,157.21 M ²
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.80
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	Libre
ÁREA LIBRE	0.20
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10
Nº de Niveles (Máximo)	(+) 12-doce Niveles



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000172-25-02
OFICIO No. SDU/00307/2026

Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta	150 viv/ha
Densidad Neta	200 viv/ha

En el Barrio Antiguo y Santa Lucía, se deberá aplicar además de lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, lo que establezcan los decretos de protección y reglamentos correspondientes.

Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa, **CCU-CORREDOR CULTURAL** para la calle Washington, corresponde una densidad bruta de 150 viv/ha., sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, que a la letra dice "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada se hará referencia a la densidad bruta y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco" resultando entonces de la siguiente manera: Densidad bruta 150 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 200 viviendas por hectárea.

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del 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 del 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 del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

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

Artículo 48.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:
Las áreas de estacionamiento subterráneo, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

Artículo 76.- Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece que en la zona indicada en el Plan como Zona de Valor Patrimonial (ZVP) y Zona de Valor Cultural (ZVC), que corresponde a las áreas



protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía respectivamente, los usos del suelo, la densidad y los lineamientos urbanísticos serán de acuerdo a lo indicado en el Plan y este Reglamento. Para cualquier intervención en estas zonas, se deberá contar con opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente y observar lo dispuesto por el decreto y reglamento que corresponda a cada zona protegida.

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

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

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

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

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

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO EN 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.

CCU - CORREDOR CULTURAL			
	GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BASICA DE SERVICIO
HABITACIONAL	1.1 Vivienda		
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 cajón por vivienda
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	1 cajón por vivienda



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000172-25-02
OFICIO No. SDU/00307/2026

COMERCIO	2.1 Tienda de productos básicos		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1 cajón cada 35.00 m2
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1 cajón cada 35.00 m2
COMERCIO	2.2 Tienda de especialidades		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.2	Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.4	Artículos deportivos	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.7	Dulcerías	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.14	Mercerías	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.16	Ópticas	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón cada 35.00 m2
	2.2.19	Venta de agua purificada	1 cajón cada 35.00 m2
2.2.20	Viveros	1 cajón cada 60.00 m2	
COMERCIO	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales		
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1 cajón cada 30.00 m2
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	1 cajón cada 25.00 m2
SERVICIOS	3.1. Servicios personales		
	3.1.1	Agencias de viajes	1 cajón cada 60.00 m2
	3.1.2	Alquiler de ropa	1 cajón cada 60.00 m2

SERVICIOS	3.1.5	Cerrajerías	1 cajón cada 60.00 m2	
	3.1.6	Cibercafés	1 cajón cada 60.00 m2	
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1 cajón cada 30.00 m2	
	3.1.9	Estudios fotográfico	1 cajón cada 60.00 m2	
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1 cajón cada 60.00 m2	
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1 cajón cada 60.00 m2	
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1 cajón cada 30.00 m2	
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	1 cajón cada 60.00 m2	
	3.2. Servicios a empresas y particulares			
	SERVICIOS	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón cada 70.00 m2
3.2.3		Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1 cajón cada 30.00 m2	
3.2.4		Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón cada 60.00 m2	
		3.4. Alimentos y bebidas		
SERVICIOS	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón cada 35.00 m2	
	3.4.3	Depósitos	1 cajón cada 35.00 m2	
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	1 cajón cada 35.00 m2	
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón cada 15.00 m2	
	3.4.7	Taquerías	1 cajón cada 15.00 m2	
	3.5. Entretenimiento			
	SERVICIOS	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajón cada 15.00 m2
3.5.5		Salas o Centros de Espectáculos	1 cajón cada 15.00 m2	
3.5.6		Centros nocturnos	1 cajón cada 15.00 m2	
3.5.7		Video clubes	1 cajón cada 25.00 m2	
3.6. Deportes y esparcimiento				
SERVICIOS	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón cada 25.00 m2	
	3.7. Recreación Social			
	3.7.1	Clubes sociales	1 cajón cada 15.00 m2	
	3.7.2	Salones para eventos sociales	1 cajón cada 15.00 m2	
3.7.3	Salones para fiestas infantiles	1 cajón cada 15.00 m2		
3.8. Alojamiento				
SERVICIOS	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 cuartos	
	3.8.2	Hostales y Posadas	1 cajón por cada 4.5 habitación	
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	1 cajón por cada 4.5 habitación	
3.9. Administración Privada				



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000172-25-02
OFICIO No. SDU/00307/2026**

SERVICIOS

3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1 cajón cada 15.00 m2
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	1 cajón cada 15.00 m2
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	1 cajón cada 45.00 m2
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1 cajón cada 45.00 m2

3.10. Administración Pública

3.10.1	Consulados y Embajadas	1 cajón cada 45.00 m2
3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón cada 45.00 m2
3.10.3	Oficinas	1 cajón cada 45.00 m2
3.10.4	Organismos descentralizados	1 cajón cada 45.00 m2

3.11. Seguridad y Justicia

3.11.1	Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	1 cajón cada 25.00 m2
3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1 cajón cada 25.00 m2

SERVICIOS

3.12. Servicios Religiosos

3.12.3	Templos y Lugares de culto	1 cajón cada 30.00 m2
--------	----------------------------	-----------------------

3.14. Comunicación y Transporte

3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	1 cajón cada 60.00 m2
3.14.2	Bases de taxis	Sujeto a dictamen
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica
3.14.7	Estudios de grabación	1 cajón cada 45.00 m2
3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	1 cajón cada 30.00 m2
3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	1 cajón cada 45.00 m2

3.15. Salud

3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1 cajón cada 1.5 consultorio
3.15.2	Unidades Médicas	1 cajón cada 6 camas
3.15.4	Consultorios dentales, psicológicos, médico tradicional y alternativos	1 cajón cada 1 consultorio
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1 cajón cada 60.00 m2
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1 cajón cada 70.00 m2

SERVICIOS

3.16. Asistencia Social

3.16.3	Guardería	1 cajón cada 150.00 m2
3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón cada 200.00 m2

3.17. Asistencia Animal

3.17.2	Consultorios veterinarios	1 cajón cada 60.00 m2
--------	---------------------------	-----------------------

	3.17.4	Salones de corte y estética	1 cajón cada 60.00 m2
SERVICIOS	3.18. Educación		
	3.18.1	Jardín de niños	1 cajón por cada 1.5 aula
	3.18.2	Primaria	1 cajón cada 215.00 m2
	3.18.3	Secundarias	1 cajón cada 215.00 m2
	3.18.4	Preparatorias	1 cajón cada 70.00 m2
	3.18.5	Normales	1 cajón cada 70.00 m2
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	1 cajón cada 70.00 m2
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	1 cajón cada 30.00 m2
	3.18.8	Asesorías académicas	1 cajón cada 45.00 m2
	3.18.9	Centros de actualización profesional	1 cajón por cada 0.5 aula
SERVICIOS	3.18.10	Centros de educación a distancia	1 cajón cada 45.00 m2
	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1 cajón cada 20.00 m2
	3.18.12	Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 3 aula
	3.18.13	Observatorios Metereológicos y/o Astronómicos	1 cajón cada 85.00 m2
SERVICIOS	3.19. Cultura		
	3.19.1	Acuarios	1 cajón cada 80.00 m2
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1 cajón cada 120.00 m2
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1 cajón cada 85.00 m2
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón cada 85.00 m2

*Siempre y cuando en la Licencia de Uso de Suelo y/o en la de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

Conforme al **Artículo 37.-** del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey donde se menciona que el número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

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

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

Conforme al **Artículo 49.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000172-25-02
OFICIO No. SDU/00307/2026

estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

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

El titular o responsable de estos equipamientos y servicios, queda obligado a cumplir con esta condicionante y las demás que establezca el Plan y este Reglamento, que le sean aplicables, sin las cuales no podrán ser otorgadas las licencias municipales de uso y edificación del suelo correspondientes.

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

Conforme al **Artículo 62.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su 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.

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

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

SEXTO. EN CUANTO A LA APLICACIÓN DE LA ZONA DOT.

Conforme al **Artículo 4** Fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la Zona DOT le corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800-ochocientos metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación.

Con lo mencionado con anterioridad y para el caso de que el predio se encuentre en dicho supuesto, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT, que a la letra dice:

Artículo 73.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León..." *Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:*

- I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.
- II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.
- III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.
- IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.
- V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.
- VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.
- VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.
- VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados."

SEPTIMO. 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 Secretaria para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

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

OCTAVO. DICTAMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil:

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

b) Junta de Protección y Conservación:

Para cualquier intervención en la zona protegida de Santa Lucía, se deberá contar con opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente y observar lo dispuesto por el decreto y reglamento que corresponda.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000172-25-02
OFICIO No. SDU/00307/2026

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II; y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con los artículos 19, 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, respecto de los usos indicados en el Considerando del presente instrumento; para el inmueble ubicado en **CALLE WASHINGTON, NÚMERO 1431, ZONA CENTRO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de **6,157.21 metros cuadrados**.

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

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

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

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

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

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

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**), previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

F.G.M.

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

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

LIC. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/ OCRA/ RARH /JERC/AMMR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Manriquez Lopez en su carácter de apoderado siendo las 7:04 horas del día 30 del mes de Enero del año 2016

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Ruth Paz Belgado

FIRMA

[Signature]

No. DE GAFETE

247614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

Luis Manriquez Lopez


FIRMA

[Signature]

IDENTIFICACIÓN

5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000172-25-02
	Fecha de Clasificación	02 de marzo 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 03-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Pasaporte.
	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.