

INSTRUCTIVO

AL APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA MILMO S.A DE C.V.

[Redacted]

Presente.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, ha dictado un acuerdo que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidós días del mes de enero de del año 2025-dos mil veinticinco, -----
----VISTO, el expediente administrativo L-000386-16, integrado con motivo de la solicitud de LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO (HABITACIONAL UNIFAMILIAR y MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIO), para el inmueble ubicado frente a la AV. Manuel J. Clouthier, s/n, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [Redacted] con una superficie de terreno de 144,788.02 metros cuadrados (según escrituras de propiedad y antes de la ejecución de la prolongación de la Avenida Manuel J. Clouthier).

RESULTANDO

I. Que en fecha 17 - diecisiete del mes agosto del año 2016 - dos mil dieciséis, la persona moral denominada INMOBILIARIA MILMO S.A DE C.V., por conducto de su Apoderado Legal el C. FRANCISCO MILMO RANGEL, presentó ante la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, una solicitud de LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LA FUNCIÓN HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR, PARA EL USO DE SUELO COMERCIAL Y SERVICIOS PARA LOS GIROS PERMITIDOS, DENSIDAD HABITACIONAL, LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CONSTRUCCIÓN Y NORMA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (según solicitud de escrito libre de fecha junio del 2016), para el inmueble ubicado frente a la AV. Manuel J. Clouthier, s/n, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [Redacted] con una superficie de terreno de 144,788.02 metros cuadrados (según escrituras de propiedad y antes de la ejecución de la prolongación de la Avenida Manuel J. Clouthier), solicitud la cual fue integrada bajo el número de expediente administrativo L - 000386-2016.

II. Que mediante resolución de fecha 13 - trece del mes de junio del año 2019 - dos mil diecinueve, con oficio número SEDUE 10813/2019, se ACUERDA: "PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZA la LICENCIA DE USO DE SUELO (HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIO), (únicamente los señalados en el considerando II de este resolutivo), para el predio ubicado en la AVENIDA MANUEL J. CLOUTHIER, en la ZONA SANTA MARÍA, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral [Redacted] el cual tiene una superficie total de 144, 788.02 metros cuadrados, la cual tiene una afectación vial de 1,136.42 metros cuadrados, partiendo el predio en 2 - dos superficies las cuales se desglosan de la siguiente manera al Sur y con frente a la Avenida Manuel J. Clouthier, con una superficie de 5,085.00 metros cuadrados y al Norte de la mencionada avenida 138,566.60 metros cuadrados."

III. Que la persona moral denominada INMOBILIARIA MILMO S.A DE C.V., inconforme con la resolución anteriormente descrita, promovió el Juicio-Contencioso Administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, demanda que fue radicada ante la Cuarta Sala Ordinaria, con el número de juicio 1156/2019, autoridad que dictó sentencia definitiva mediante resolución de fecha 24 - veinticuatro de agosto del año 2022 - dos mil veintidós, en la que resuelve: " PRIMERO: Ha procedido el Juicio Contencioso Administrativo 1156/2019/..... SEGUNDO. Se declara la NULIDAD parcial de la resolución contenida en el oficio No. SEDUE 10813/2019, de fecha 13 - trece de junio de 2019 - dos mil diecinueve, dentro del expediente administrativo número L-000386-16, en el que se otorga la Licencia Municipal de Uso de Suelo (HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS) y se dan los lineamientos urbanísticos al lote con expediente catastral [Redacted] por los motivos y fundamentos expuestos en el Considerando Quinto del presente fallo, y PARA EL EFECTO, antes



precisado. TERCERO. Se ordena a las autoridades demandadas procedan a dar el debido cumplimiento al presente fallo, en la forma y términos precisados en el Considerando Quinto, parte final, de esta sentencia."

Contra la sentencia definitiva antes referida se promovió el Recurso de Revisión, el cual fue resuelto por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, con la sentencia interlocutoria expedida el día 18 - dieciocho de abril del 2024 - dos mil veinticuatro, en la cual se confirma la sentencia definitiva indicada en el párrafo precedente.

Ahora bien, la sentencia definitiva de fecha 24-veinticuatro de Agosto de 2022-dos mil veintidós, expedida por la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en el juicio contenciosos administrativo número 1156/19, indica que la declaración de la NULIDAD parcial de la resolución impugnada es "**PARA EL EFECTO**, de que las citadas autoridades demandadas emitan una nueva resolución debidamente fundada y motivada en la cual, se pronuncien de nueva cuenta sobre la solicitud presentada por la parte actora en fecha 17-dieciséis de agosto de 2016-dos mil dieciséis, y tomando en cuenta las consideraciones expuestas en la presente resolución, se reconozca la franja de influencia de 50 metros lineales dentro del **Polígono Norte**, a partir de la Avenida Manuel J. Clouthier y reciba el tratamiento de zona de influencia de Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI), con sus usos mixtos, alturas, densidades y coeficientes aplicables; y por lo que respecta al **Polígono Sur**, se reconozca la franja de influencia de 100 metros lineales del Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI) de lado norte de la Avenida Díaz Ordaz (antes Carretera Monterrey-Salttillo), con sus usos mixtos, alturas, densidades y coeficientes aplicables." (Páginas 50 y 51). Por lo anterior, para dar cumplimiento a la sentencia definitiva anteriormente citada, en especial siguiendo los lineamientos expuestos en el Considerando Quinto, que para todo efecto legal se tiene por transcrito, resulta procedente el **expedir** la presente resolución, aplicando lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, así como lo establecido por los artículos 4, fracciones XXV y XXVI, 36, 44 y 45 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

IV. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, y en consideración a los siguientes, antecedentes:

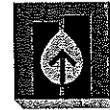
a). Predio con expediente catastral [REDACTED]

NOTA: Este inmueble fue objeto de una partición (o subdivisión de hecho) en razón de que se realizó la ejecución de la prolongación de la vía pública denominada Av. Manuel J. Clouthier, por lo que se conforma de dos polígonos: uno al Norte de la Av. Manuel J. Clouthier, y el segundo que quedó al Sur de la citada avenida. Sin embargo, para efectos del padrón y registro catastral de los predios, se sigue identificando con un solo número de expediente catastral las dos superficies restantes después de la habilitación de la Av. Manuel J. Clouthier, 17 de Agosto del 2016; y

b). NOTA: Este inmueble fue objeto de una partición (o subdivisión de hecho) en razón de que se realizó la ejecución de la prolongación de la vía pública denominada Av. Manuel J. Clouthier, por lo que se conforma de dos polígonos: Uno al Norte de la Av. Manuel J. Clouthier, con una superficie aproximada de 138,566.60 metros cuadrados, y el segundo que quedó al Sur de la citada avenida, con una superficie aproximada de 5,085.00 metros cuadrados. Siendo el área que se afectó para la vialidad en comento de 1,136.42 metros cuadrados aproximadamente, por lo que el pronunciamiento que se realiza será únicamente respecto de la superficie que resulte una vez descontada el área que ocupa o debe de ocupar como derecho de vía, la Av. Manuel J. Clouthier.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 fracción II, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, Fracciones I y II, 283, Fracción I a VI, 285 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 Fracción I punto 2, inciso C), 14 Fracción II punto 2.6, 15 Fracción II, 16, 19 fracción I al IV incluyendo último párrafo 47, 49, 73, 139, 157, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal



OFICIO No SDU/00396/2025
EXP. ADM: L-000386-2016

del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción x, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracción X, XI, XIV del Reglamento de Administración Pública del Municipio de Monterrey; disposiciones legales vigentes al ingreso del presente trámite, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones, al Plano de Zonificación Secundaria E05, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio con expediente catastral **2** se encuentra en la DELEGACION PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO, y dado que el predio, de hecho, se encuentra dividido por la Av. Manuel J. Clouthier, circunstancia que generó la existencia de dos superficies y/o polígonos, una ubicada al Sur, que colinda y da frente a dicha Avenida, en su colindancia al norte, y colinda al sur con el derecho de vía de la Vía del Ferrocarril México - Laredo, en lo sucesivo Polígono Sur, y el otro ubicada al Norte de la Av. Manuel J. Clouthier, en lo sucesivo Polígono Norte.

Para el **<POLÍGONO SUR:** Con una superficie aproximada de 5,085.00 metros cuadrados, la cual cuenta con una zonificación secundaria clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** y **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO.**

Para el **POLÍGONO NORTE:** Con una superficie aproximada de 138,566.60 metros cuadrados, la cual cuenta con diferentes zonificaciones secundarias, clasificadas como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, (HU) HABITACIONAL UNIFAMILIAR, (CC) CRECIMIENTO CONTROLADO Y ZONA NO URBANIZABLE.**

Dado que el predio se encuentra dividido por la Avenida Manuel J. Cloutier, formando dos superficies, la ubicada al Norte y Sur, ambas frente a dicha avenida, deberán de respetar el derecho de vía ó alineamiento vial de 50.00-cincuenta metros, 25.00-veinticinco metros a cada lado, a partir del eje de la Avenida Manuel J. Cloutier.

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 4, fracciones XXIV, XXV, y XXVI, 44 y 45 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dicen:

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

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

" XXV. Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI): Espacio-longitudinal colindante a ambos lados de vialidades principales, en donde se permite gran variedad de usos comerciales y de servicios, según lo señalado en el Plan."

" XXVI. Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI): Espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades colectoras y principales, en donde se permite una mezcla de usos comerciales y de servicio, según lo señalado en el Plan. "

" **ARTÍCULO 44.** En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior. Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan."

" **ARTÍCULO 45.** En los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 50-cincuenta metros. Cuando el predio tenga un fondo mayor a los



indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.”

POLÍGONO NORTE: Tomando en consideración lo dispuesto por los artículos 4, fracción XXVI, y 45 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que disponen que los corredores urbanos de mediano impacto se componen de los inmuebles ubicados a ambos lados de las vialidades colectoras y principales, y que el área de influencia de un corredor de mediano impacto es de 50 - cincuenta metros lineales hacia el fondo de los inmuebles, a partir de su límite con la respectiva vía pública, además conforme a lo indicado en el Plano de Zonificación Secundaria E05 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que determina que la vía pública denominada Av. Manuel J. Clouthier es un corredor de mediano impacto, y de acuerdo lo ordenado por la Magistrada de la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en la sentencia anteriormente referida, así como las medidas indicadas en el plano del levantamiento topográfico realizado por el C. Ing. Efraín Romero Jasso, presentado en el juicio contencioso administrativo número 1156/19 y al que hace referencia la citada sentencia en la foja 28 y 29, se reconoce dentro del **polígono Norte** del predio con expediente catastral **2** la franja de influencia de 50 - cincuenta metros lineales, contados a partir de la colindancia con la **Avenida Manuel J. Clouthier** y hacia el fondo o hacia el norte del mismo inmueble, que comprende un área aproximada de 3,256 metros cuadrados de superficie (65.12 metros de frente a la Av. Manuel J. Clouthier por 50 metros de profundidad hacia el fondo o norte del inmueble) y consecuentemente se le da el tratamiento de la zona de influencia de un **Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI)**, área respecto de la cual, de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 -2025, los Usos de Suelo de Vivienda, Comercio, y de Servicios solicitados en el escrito de fecha junio del 2016 suscrito por el C. Francisco Milmo Rangel, se determinan conforme a lo siguiente:

TERCERO. COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO PARA EL POLÍGONO NORTE, EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE 50-CINCUENTA METROS DEL CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (CMI) QUE PRESENTA FRENTE A LA AVENIDA MANUEL J. CLOUTHIER.

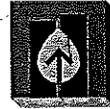
GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
1.1 VIVIENDA	
1.1.1 Unifamiliar	Permitido
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	Permitido
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites ejecutivas de hasta 40.00 m2)	Condicionado
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	Permitido
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	Permitido
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	Permitido
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	Permitido
2.2.4 Artículos deportivos.	Permitido
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Permitido
2.2.7 Dulcerías	Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales.	Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido
2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías.	Permitido



OFICIO No SDU/00396/2025
EXP. ADM: L-000386-2016

2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Permitido
2.2.14 Mercerías.	Permitido
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	Permitido
2.2.16 Ópticas.	Permitido
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	Permitido
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido
2.2.19 Venta de agua purificada.	Permitido
2.2.20 Viveros	Permitido
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4; 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio.	Condicionado
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	Permitido
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 Electrónicos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	Condicionado
2.5.3 Vidrierías	Condicionado
2.5.4 Para la construcción y la decoración	Condicionado
2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Condicionado
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Condicionado
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	Condicionado
3.1 SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencias de viajes	Permitido
3.1.2 Alquiler de Ropa	Permitido
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido
3.1.5 Cerrajerías	Permitido
3.1.6 Cibercafé	Permitido
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones	Condicionado
3.1.9 Estudios fotográficos.	Permitido
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadoras	Condicionado
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido
3.1.12 Reparación de calzado	Permitido
3.1.13 Sala de masajes terapéuticos, quiroprácticos y Fisiátricos	Condicionado
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Permitido
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e industria	Condicionado
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	Permitido
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos, de oficina y computadoras	Permitido
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	Condicionado
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	Condicionado
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Condicionado
3.3.4 Lavado de Autos	Permitido

3.3.5 Lavado y engrasado	Condicionado
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres	Condicionado
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	Condicionado
3.3.8 Tapicería automotriz	Condicionado
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	Condicionado
3.3.11 Vulcanizadoras	Condicionado
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
3.4.3 Depósitos	Permitido
3.4.4 Refresquerías, Neverías y peleterías	Permitido
3.4.5 Restaurante, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.6 Servicar	Condicionado
3.4.7 Taquerías	Permitido
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
3.5.7 Video clubes	Permitido
3.6 DEPORTES Y ESPARCIAMIENTOS	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje para monopatín; Escalada	Permitido
3.7. RECREACIÓN SOCIAL	
3.7.1 Clubes sociales	Permitido
3.7.2 Salones para eventos sociales	Permitido
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	Permitido
3.8 ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casa de asistencia y casa de Huéspedes	Condicionado
3.8.2 Hoteles y Posadas	Condicionado
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas	Condicionado
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas	Condicionado
3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	Permitido
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras	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	Permitido
3.10.3 Oficinas	Permitido
3.10.4 Organismos descentralizados.	Permitido
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.1 Internados	Condicionado
3.12.2 Seminarios y Conventos	Condicionado
3.12.3 Templos y Lugares de culto	Permitido
3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE/	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	Permitido
3.14.2 Bases de Taxis	Condicionado
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	Permitido
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Condicionado
3.14.6 Estaciones de tv y/o radio	Condicionado
3.14.7 Estudios de Grabación	Condicionado
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Condicionado
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Condicionado



3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	Condicionado
3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	Permitido
3.15.2 Unidades medicas	Permitido
3.15.3 Clínicas y Hospitales	Condicionado
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	Permitido
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	Permitido
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia)	Condicionado
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.2 Consultorios veterinarios	Permitido
3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas	Permitido
3.17.4 Salones de corte y estética	Permitido
3.18 EDUCACIÓN	
3.18.1 Jardines de niños	Condicionado
3.18.2 Primarias	Condicionado
3.18.3 Secundaria	Condicionado
3.18.4 Preparatoria	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	Permitido
3.19 CULTURA	
3.19.1 Acuario	Permitido
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	Permitido
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	Permitido
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	Condicionado

En el entendido de que los aprovechamientos o giros que se determinan como condicionados, incluidos en la relación anterior, el titular de la licencia de uso de suelo o quien pretenda construir la edificación para desarrollar esa actividad, deberá de cumplir el cumplimiento de las condiciones que se establecen en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dispone:

" ARTÍCULO 19. "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y

demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

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

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

Por lo que respecta a los lineamientos urbanísticos o restricciones de orden urbanístico, a los que se debe de sujetar la o las edificaciones que se pretendan construir en el área de influencia del Corredor de Mediano Impacto de éste **Polígono Norte**, de conformidad con lo dispuesto por el Apartado 10. Estrategias de Ordenamiento, número 10.2. Densidades y lineamientos urbanísticos, y cuadro No. 21, en relación con los artículos 4, fracciones XIX, XX, y XXI, 36 y 39, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey; Nuevo León, serán los siguientes:

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): deberá ser máximo el 0.75 de la superficie de área de influencia del Corredor de Mediano Impacto.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): deberá ser un máximo de 3.5 veces la superficie de área de influencia del Corredor de Mediano Impacto.

El Coeficiente de Área Verde (CAS): deberá ser mínimo del 0.15 de la superficie de área de influencia del Corredor de Mediano Impacto.

Densidad de vivienda: Hasta 120 viviendas por hectárea.

Altura: La altura máxima de la o las edificaciones a construir en la superficie de área de influencia del Corredor de Mediano Impacto no debe ser mayor a 10 - diez niveles, en el entendido de que la altura máxima de cada nivel será de 4 - cuatro metros.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 44, segundo párrafo y artículo 45, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las áreas del predio o inmueble que se ubiquen fuera del área de influencia del Corredor de Mediano Impacto, se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

PARA EL ÁREA CON USO DE SUELO PREDOMINANTE DE HABITACIONAL UNIFAMILIAR DEL POLÍGONO NORTE: que corresponde a la superficie ubicada al Norte, inmediatamente después de los 50 - cincuenta metros lineales de la franja de influencia del Corredor de Mediano Impacto, y hasta una distancia de 137.79 - ciento treinta y siete, punto 79 metros lineales al norte, aproximadamente, de conformidad con lo dispuesto por el Apartado 10. Estrategias de Ordenamiento, número 10.2. Densidades y lineamientos urbanísticos, y cuadro No. 21, en relación con los artículos 4, fracciones XIX, XX, y XXI, y 36, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey; Nuevo León, serán los siguientes:

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): deberá ser máximo el 0.80 de la superficie ubicada al norte, después de los 50 metros de la franja de influencia de 50 metros lineales del Corredor de Mediano Impacto, y hasta una distancia de 137.79 - ciento treinta y siete, punto 79 metros lineales al norte, aproximadamente.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): deberá ser un máximo de 2.00 veces la superficie ubicada al norte, después de los 50 metros de la franja de influencia del Corredor de Mediano Impacto, y hasta una distancia de 137.79 - ciento treinta y siete, punto 79 metros lineales al norte, aproximadamente.

El Coeficiente de Área Verde (CAS): deberá ser mínimo del 0.10 de la superficie ubicada al norte, después de los 50 metros de la franja de influencia del Corredor de Mediano Impacto, y hasta una distancia de 137.79 - ciento treinta y siete, punto 79 metros lineales al norte, aproximadamente.



Altura: La altura máxima de la o las edificaciones a construir en la superficie indicada como habitacional unifamiliar, posterior al área de influencia del Corredor de Mediano Impacto no debe ser mayor a 4 - cuatro niveles.

Densidad de vivienda: De acuerdo a la Densidad de la zona a la que le corresponden hasta 56 viviendas por hectárea, de conformidad con lo dispuesto por el Apartado 10. Estrategias de Ordenamiento, número 10.2. Densidades y lineamientos urbanísticos, y cuadro No. 21.

CUARTO. COMPATIBILIDAD DE USOS PARA LA ZONA DE (HU) HABITACIONAL UNIFAMILIAR. (SUPERFICIE UBICADA AL NORTE, DESPUES DE LOS 50 METROS DE LA FRANJA DE INFLUENCIA DE 50 METROS LINEALES DEL CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (CMI))

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
1.1 VIVIENDA	
1.1.1 Unifamiliar	Permitido

En cuanto a la ZONA DE CRECIMIENTO CONTROLADO (CC) que corresponde a la superficie ubicada al Norte, inmediatamente después de la Zona Habitacional Unifamiliar, y hasta una distancia de 135.36 - ciento treinta y cinco, punto 36 metros lineales al norte, aproximadamente, en la que el inmueble tiene las pendientes naturales desde 15 % a 45 %, de conformidad con lo dispuesto por el Apartado 10. Estrategias de Ordenamiento, número 10.2. Densidades y lineamientos urbanísticos, y cuadro No. 21, en relación con los artículos 4, fracciones XIX, XX, y XXI, y 36, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, serán los siguientes:

En esta Zona de **CRECIMIENTO CONTROLADO (CC)**, los lineamientos urbanísticos, en razón a la pendiente natural del terreno, se desglosan de la siguiente manera:

PARA LAS ÁREAS CON PENDIENTE BAJA DE 0 % -15 % les corresponden:

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) deberá ser máximo el **0.75** de la superficie del terreno; el Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**) deberá ser un máximo de **1.5** veces la superficie del terreno; el Coeficiente de Área Verde (**CAS**) deberá ser mínimo del **0.15** de la superficie del terreno.

Densidad de vivienda: Hasta 24 viviendas por hectárea.

Altura: La altura máxima de la o las edificaciones a construir en la superficie indicada como Crecimiento Controlado con pendiente naturales del suelo de 0 a 15 %, no debe ser mayor a 8 - ocho niveles.

PARA LAS ÁREAS CON PENDIENTE MEDIA DE 15.01% -30 % les corresponden:

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) deberá ser máximo el **0.60** de la superficie del terreno, el Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**) deberá ser un máximo de **1.3** veces la superficie del terreno, el Coeficiente de Área Verde (**CAS**) deberá ser mínimo del **0.25** de la superficie del terreno.

Densidad de vivienda: Hasta 14 viviendas por hectárea.

Altura: La altura máxima de la o las edificaciones a construir en la superficie indicada como Crecimiento Controlado con pendiente naturales del suelo del 15.01% al 30 %, no debe ser mayor a 9 - nueve niveles.

PARA LAS ÁREAS CON PENDIENTE ALTA DE 30.01% - 45 % les corresponden:

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) deberá ser máximo el **0.40** de la superficie del terreno, el Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**) deberá ser un máximo de **0.80** veces la superficie del terreno, el Coeficiente de Área Verde (**CAS**), deberá ser mínimo del **0.30** de la superficie del terreno.

Densidad de vivienda: Hasta 06 viviendas por hectárea.

Altura: La altura máxima de la o las edificaciones a construir en la superficie indicada como Crecimiento Controlado con pendiente naturales del suelo del 30.01% al 45 %, no debe ser mayor a 10 - diez niveles.

PARA LAS ÁREAS CON PENDIENTE SUPERIOR AL 45 % SE DETERMINAN COMO ÁREAS NO URBANIZABLES POR PRESERVACIÓN ECOLÓGICA

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 44, segundo párrafo y artículo 45, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las áreas del predio o inmueble que se ubiquen fuera del área de influencia del Corredor de Mediano Impacto, se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

ARTÍCULO 45. En los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 50-cincuenta metros. Cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

Tratándose de inmuebles que presenten una topografía con pendientes naturales del suelo iguales o mayores al 45% -cuarenta y cinco por ciento, esas áreas se determinan como no urbanizables, como lo disponen los artículos 5, fracción V, 121, fracción III, inciso d) y 196, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los artículos 4, fracción VII, inciso c), y 43, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que disponen:

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

" **ARTÍCULO 5.** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

V. Área no urbanizable: son las áreas naturales protegidas; distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal, derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural, los terrenos inundables y las que tengan alto riesgo, que no sea mitigable, y se encuentran señalados como tales en los Atlas de Riesgo, los demás que como tales defina el plan o programa de desarrollo urbano respectivo que no deban ser urbanizados;"

" **ARTÍCULO 121.** A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue:

I. Áreas urbanas o urbanizadas;

II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables; y

III. Áreas no urbanizables:

a) a c)

d) Por tener pendientes mayores al 45%."

" **ARTÍCULO 196.** Las acciones de crecimiento que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I. En terrenos con pendiente natural mayor al 45% -cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana;"

Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

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



I a VI.;

VII. Área No Urbanizable: Superficie de suelo en estado natural y que la Autoridad determina, de conformidad con la Ley, el Plan y reglamentos correspondientes, que no deben ser urbanizadas, por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico. Las áreas no urbanizables son:

- a) Por Preservación Ecológica:.....
- b) Por Riesgos:.....
- c) Por Pendientes Mayores a 45%: Superficie de suelo que presenta pendientes topográficas mayores al 45% y de conformidad con el artículo 121 de la Ley, no son urbanizables."

"ARTÍCULO 43. Los terrenos con pendientes del 45-cuarenta y cinco por ciento y mayores, serán considerados como No Urbanizables, de conformidad con lo dispuesto por la Ley."

En el presente caso, el predio con expediente catastral [REDACTED] 2 en el Polígono Norte, después de la Zona de Crecimiento Controlado (CC) presenta áreas con pendientes igual o mayores al 45% - cuarenta y cinco por ciento, y de conformidad con lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias anteriormente descritas, esas áreas se consideran como no urbanizables, y por consiguiente no tienen densidad de vivienda, ni determinación relativa a los lineamientos urbanísticos de coeficiente de utilización del suelo y del coeficiente de ocupación del suelo, debiéndose quedar en su estado natural actual, como lo disponen las normas referidas en el párrafo precedente.

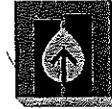
En el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:

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

POLÍGONO SUR: Tomando en consideración lo dispuesto por los artículos 4, fracción XXV, y 44 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que disponen que los corredores urbanos de alto impacto se componen de los inmuebles ubicados a ambos lados de las vialidades principales, y que el área de influencia de un corredor de alto impacto es de 100 - cien metros lineales hacia el fondo de los inmuebles, a partir de su límite con la respectiva vía pública, además conforme a lo indicado en el Plano de Zonificación Secundaria E05 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que determina que la vía pública denominada Blvd. Gustavo Díaz Ordaz es un corredor de alto impacto, y de acuerdo lo ordenado por la Magistrada de la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en la sentencia anteriormente referida, así como las medidas indicadas en el plano del levantamiento topográfico realizado por el C. Ing. Efraín Romero Jasso, presentado en el juicio contencioso administrativo número 1156/19 y al que hace referencia la citada sentencia en la foja 28 y 29, se reconoce dentro del polígono Sur del predio con expediente catastral [REDACTED] 2 la franja de influencia de 100 - cien metros lineales, contados a partir de la colindancia con el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz y hacia el fondo o hacia el norte del mismo inmueble, que comprende el área aproximada de 5,085.00 metros cuadrados de superficie, en razón de que las distancias de las colindancias oriente y poniente no superan los 100 - cien metros lineales, sino que son de 84.05 metros lineales y de 77.46 metros lineales, respectivamente, y consecuentemente se le da el tratamiento de la zona de influencia de un Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI), área respecto de la cual, de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, los Usos de Suelo de Vivienda, Comercio, y de Servicios solicitados en el escrito de fecha junio del 2016 suscrito por el C. Francisco Milmo Rangel, el requerimiento de cajones para los mismos se determinan conforme a lo siguiente:

COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO PARA EL POLÍGONO SUR, EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE 100 - CIENTO METROS DEL CORREDOR DE ALTO IMPACTO (CAI) QUE PRESENTA AL BOULEVARD GUSTAVO DÍAZ ORDAZ.

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
1.1 VIVIENDA	
1.1.1 Unifamiliar	Permitido
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	Permitido
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites ejecutivas de hasta 40.00 m2)	Permitido
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	Permitido
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	Permitido
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	Permitido
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	Permitido
2.2.4 Artículos deportivos.	Permitido
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Permitido
2.2.7 Dulcerías	Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido
2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías.	Permitido
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Permitido
2.2.14 Mercerías.	Permitido
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	Permitido
2.2.16 Ópticas.	Permitido
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	Permitido
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido
2.2.19 Venta de agua purificada.	Permitido
2.2.20 Viveros	Permitido
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio.	Permitido
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	Permitido
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 Electrónicos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	Permitido
2.5.3 Vidrierías	Permitido
2.5.4 Para la construcción y la decoración	Permitido
2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Permitido
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	Permitido
3.1 SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencias de viajes	Permitido
3.1.2 Alquiler de Ropa	Permitido
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido



OFICIO No SDU/00396/2025
EXP. ADM: L-000386-2016

3.1.5 Cerrajerías	Permitido
3.1.6 Cibercafés	Permitido
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones	Permitido
3.1.9 Estudios fotográficos.	Permitido
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadoras	Permitido
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido
3.1.12 Reparación de calzado	Permitido
3.1.13 Sala de masajes terapéuticos, quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Permitido
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e industria	Permitido
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	Permitido
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos, de oficina y computadoras	Permitido
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Permitido
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	Permitido
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	Permitido
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Permitido
3.3.4 Lavado de Autos	Permitido
3.3.5 Lavado y engrasado	Permitido
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres	Permitido
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	Permitido
3.3.8 Tapicería automotriz	Permitido
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	Permitido
3.3.11 Vulcanizadoras	Permitido
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
3.4.3 Depósitos	Permitido
3.4.4 Refresquerías, Neverías y peleterías	Permitido
3.4.5 Restaurante, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.6 Servicar	Permitido
3.4.7 Taquerías	Permitido
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
3.5.2 Auto cinemas	Permitido
3.5.3 Discotecas y salones de baile	Permitido
3.5.6 Centro nocturnos	Permitido
3.5.7 Video clubes	Permitido
3.6 DEPORTES Y ESPARCIAMIENTOS	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje para monopatín; Escalada	Permitido
3.6.4 Canchas deportivas	Permitido
3.6.5 Estadios, Arenas	Permitido
3.6.6 Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc) Juegos mecánicos	Permitido
3.7. RECREACIÓN SOCIAL	
3.7.1 Clubes sociales	Permitido
3.7.2 Salones para eventos sociales	Permitido
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	Permitido
3.8 ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casa de asistencia y casa de Huéspedes	Permitido

3.8.2 Hoteles y Posadas	Permitido
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas	Permitido
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas	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, Arrendadoras y Afianzadoras	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	Permitido
3.10.3 Oficinas	Permitido
3.10.4 Organismos descentralizados.	Permitido
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.1 Internados	Condicionado
3.12.2 Seminarios y Conventos	Permitido
3.12.3 Templos y Lugares de culto	Condicionado
3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	Permitido
3.14.2 Bases de Taxis	Permitido
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	Permitido
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	Permitido
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Permitido
3.14.6 Estaciones de tv y/o radio	Permitido
3.14.7 Estudios de Grabación	Permitido
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Permitido
3.14.10 Pensiones para camiones	Permitido
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Permitido
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	Permitido
3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	Permitido
3.15.2 Unidades medicas	Permitido
3.15.3 Clínicas y Hospitales	Condicionado
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	Permitido
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	Permitido
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia)	Permitido
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.2 Consultorios veterinarios	Permitido
3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas	Permitido
3.17.4 Salones de corte y estética	Permitido
3.18 EDUCACIÓN	
3.18.4 Preparatoria	Permitido
3.18.5 Normales	Permitido
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Permitido
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Permitido
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	Permitido
3.18.12 Escuelas de educación especial	Condicionado
3.19 CULTURA	
3.19.1 Acuario	Permitido



OFICIO No SDU/00396/2025
EXP. ADM: L-000386-2016

3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	Permitido
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	Permitido
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	Condicionado

En el entendido de que los aprovechamientos o giros que se determinan como condicionados, incluidos en la relación anterior, el titular de la licencia de uso de suelo o quien pretenda construir la edificación para desarrollar esa actividad, deberá de cumplir el cumplimiento de las condiciones que se establecen en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey; Nuevo León, que a la letra dispone:

" ARTÍCULO 19) "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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

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

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

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

Por lo que respecta a los lineamientos urbanísticos o restricciones de orden urbanístico, a los que se debe de sujetar la o las edificaciones que se pretendan construir en el área de influencia del Corredor de Alto Impacto del Polígono Sur, de conformidad con lo dispuesto por el Apartado 10. Estrategias de Ordenamiento, número 10.2. Densidades y lineamientos urbanísticos, y cuadro No. 21, en relación con los artículos 4, fracciones XIX, XX, y XXI, 36 y 39, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey; Nuevo León, y que ésta área supera la superficie de 1,000.00 mil metros cuadrados, serán los siguientes:

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): deberá ser máximo el 0.75 de la superficie de área de influencia del Corredor de Alto Impacto.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): deberá ser un máximo de 10 veces la superficie de área de influencia del Corredor de Alto Impacto.

El Coeficiente de Área Verde (CAS): deberá ser mínimo del 0.15 de la superficie de área de influencia del Corredor de Alto Impacto.

Densidad de vivienda: Hasta 150 viviendas por hectárea.

Altura: La altura máxima de la o las edificaciones a construir en la superficie de área de influencia del Corredor de Alto Impacto es de más de 12 - doce niveles, en el entendido de que la altura máxima de cada nivel será de 4 - cuatro metros.

Ahora bien, como este **Polígono Sur**, también presenta frente a la vía pública denominada Av. Manuel J. Cluthier, que ya se expresó que es un corredor de mediano impacto, y de acuerdo lo ordenado por la Magistrada de la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en la sentencia anteriormente referida, así como las medidas indicadas en el plano del levantamiento topográfico realizado por el C. Ing. Efraín Romero Jasso, presentado en el juicio contencioso administrativo número 1156/19 y al que hace referencia la citada sentencia en la foja 28 y 29, se reconoce que, también dentro del **polígono Sur** del predio con expediente catastral **2** en relación a ésta colindancia con la **Avenida Manuel J. Clouthier**, tiene una franja de influencia de 50 - cincuenta metros lineales, contados a partir de la colindancia con la citada avenida, y hacia el fondo o hacia el sur del mismo inmueble, que comprende un área aproximada de 3,231.50 metros cuadrados de superficie (64.63 metros de frente a la Av. Manuel J. Clouthier por 50 metros de profundidad hacia el fondo o sur del inmueble) y consecuentemente se le da el tratamiento de la zona de influencia de un **Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI)**, área respecto de la cual, de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, los Usos de Suelo de Vivienda, Comercio, y de Servicios solicitados en el escrito de fecha junio del 2016 suscrito por el C. Francisco Milmo Rangel, y el requerimiento de cajones para los mismos se determinan y son los mismos que se indican para el área de influencia del Corredor de Mediano Impacto del **Polígono Norte**, por lo que se tienen por transcritos, de igual manera le resulta aplicable lo establecido por el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey; Nuevo León, en lo que respecta a los usos de suelo condicionados.

Por lo que respecta a los lineamientos urbanísticos o restricciones de orden urbanístico, a los que se debe de sujetar la o las edificaciones que se pretendan construir en el área de influencia del Corredor de Mediano Impacto del **Polígono Sur**, de conformidad con lo dispuesto por el Apartado 10. Estrategias de Ordenamiento, número 10.2. Densidades y lineamientos urbanísticos, y cuadro No. 21, en relación con los artículos 4, fracciones XIX, XX, y XXI, 36 y 39, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey; Nuevo León, serán los siguientes:

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): deberá ser máximo el 0.75 de la superficie de área de influencia del Corredor de Mediano Impacto.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): deberá ser un máximo de 3.5 veces la superficie de área de influencia del Corredor de Mediano Impacto.

El Coeficiente de Área Verde (CAS): deberá ser mínimo del 0.15 de la superficie de área de influencia del Corredor de Mediano Impacto.

Densidad de vivienda: Hasta 120 viviendas por hectárea.

Altura: La altura máxima de la o las edificaciones a construir en la superficie de área de influencia del Corredor de Mediano Impacto no debe ser mayor a 10 - diez niveles, en el entendido de que la altura máxima de cada nivel será de 4 - cuatro metros.

QUINTO. CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 228, fracción VII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 46, 47, 49, y demás relativos 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 a construir o construidas, 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 de Usos y Destinos del Suelo y Cajones de Estacionamiento contenida en el Apartado 10. de Estrategias de Ordenamiento, subpunto 10.3. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, por lo tanto, para el inmueble motivo de solicitud, le resultan aplicables las siguientes normativas y/o requerimientos de cajones de estacionamiento, para cada giro o aprovechamiento de uso solicitado:

REQUERIMIENTO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POR GIRO O APROVECHAMIENTO EN LA DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO:



USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR:

GIRO ESPECIFICO	REQUERIMIENTO DE CAJONES
1.1 VIVIENDA	
1.1.1 Unifamiliar	1 cajón hasta 200 m ² , y 2 cajones mayores de 200 m ²

REQUERIMIENTO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA LOS USOS HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIALES, Y DE SERVICIOS EN LOS GIROS O APROVECHAMIENTOS SIGUIENTES:

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
1.1 VIVIENDA	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	2.3 cajones por vivienda
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites ejecutivas de hasta 40.00 m ² por Vivienda)	1.2 cajones por vivienda
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	1 cajón por cada 25 m ²
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	1 cajón por cada 25 m ²
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.4 Artículos deportivos.	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.7 Dulcerías	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.12 Librerías, Revistarias y Papelerías.	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.14 Mercerías.	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.16 Ópticas.	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 40 m ²
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios 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 por cada 20 m ²
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio.	1 cajón por cada 25 m ²
2.3.4 Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 15 m ²
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 25 m ²
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	1 cajón por cada 25 m ²
2.5.3 Vidrierías	1 cajón por cada 30 m ²
2.5.4 Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 25 m ²
2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y	

ACCESORIOS	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m ²
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m ²
Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1 cajón por cada 50 m ²
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 25 m ²
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	1 cajón por cada 25 m ²
3.1 SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones	1 cajón por cada 20 m ²
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias.	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.13 Sala de masajes terapéuticos, quiroprácticos y Fisiátricos	1 cajón por cada 20 m ²
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 40 m ²
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 50 m ²
3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e industria	1 cajón por cada 40 m ²
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 20 m ²
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40 m ²
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 40 m ²
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	1 cajón por cada 40 m ²
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	1 cajón por cada 40 m ²
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1 cajón por cada 40 m ²
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 40 m ²
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 40 m ²
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres	1 cajón por cada 40 m ²
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	1 cajón por cada 40 m ²
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 50 m ²
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 50 m ²
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 40 m ²
3.3.11 Vulcanizadoras	1 cajón por cada 50 m ²
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25 m ²
3.4.3 Depósitos	1 cajón por cada 25 m ²
3.4.4 Refresquerías, Neverías y paletterías	1 cajón por cada 25 m ²
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10 m ²
3.4.6 Servicar	1 cajón por cada 10 m ²
3.4.7 Taquerías	1 cajón por cada 10 m ²
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajón por cada 10 m ²
3.5.2 Auto cinemás	Sujeto a dictamen
3.5.3 Discotecas y salones de baile	1 cajón por cada 10 m ²
3.5.6 Centro nocturnos	1 cajón por cada 10 m ²
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 15 m ²
3.6 DEPORTES Y ESPARCAMIENTO	



3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 15 m2
3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1 cajón por cada 1,000 m2
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje, pista para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 10 m2
3.6.4 Canchas deportivas	Sujeto a dictamen
3.6.5 Estadios, Arenas	1 cajón por cada 4 asientos
3.6.6 Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc) Juegos mecánicos	Sujeto a dictamen
3.7. RECREACIÓN SOCIAL	
3.7.1 Clubes sociales	1 cajón por cada 10 m2
3.7.2 Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 10 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	1 cajón por cada 10 m2
3.8 ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casas de asistencia y casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 cuarto
3.8.2 Hostales y Posadas	1 cajón por cada 3 Habitaciones
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas	1 cajón por cada 3 Habitaciones
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas	1 cajón por cada 3 Habitaciones
3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 10 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	1 cajón por cada 10 m2
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	1 cajón por cada 30 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 30 m2
3.10 ADMINISTRACIÓN PUBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 30 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30 m2
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 30 m2
3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 30 m2
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.1 Internados	1 cajón por cada 200 m2
3.12.2 Seminarios y Conventos	1 cajón por cada 200 m2
3.12.3 Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 20 m2
3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	1 cajón por cada 40 m2
3.14.2 Bases de Taxis	Sujeto a Dictamen
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	1 cajón por cada 20 m2
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	No aplica
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a Dictamen
3.14.6 Estaciones de tv y/o radio	1 cajón por cada 30 m2
3.14.7 Estudios de Grabación	1 cajón por cada 30 m2
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	1 cajón por cada 20 m2
3.14.10 Pensiones para camiones	Sujeto a dictamen
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	1 cajón por cada 30 m2
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	1 cajón por cada 100 m2
3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	1 cajón por cada 1 consultorio
3.15.2 Unidades medicas	1 cajón por cada 4 camas
3.15.3 Clínicas y Hospitales	1 cajón por cada 4 camas
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1 cajón por cada 0.5 de consultorio
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	1 cajón por cada 40 m2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia)	1 cajón por cada 50 m2
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	

3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 40 m2
3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas	1 cajón por cada 40 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 40 m2
3.18 EDUCACIÓN	
3.18.1 Jardines de niños	1 cajón por aula
3.18.2 Primarias	1 cajón por cada 150 m2
3.18.3 Secundaria	1 cajón por cada 150 m2
3.18.4 Preparatorias	1 cajón por cada 50 m2
3.18.5 Normales	1 cajón por cada 50 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 50 m2
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	1 cajón por cada 20 m2
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 30 m2
3.18.9 Centros de actualización profesional	1 cajón por cada 0.25 Aula
3.18.10 Centros de educación a distancia.	1 cajón por cada 30 m2
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1 cajón por cada 15 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 2 aulas
3.19 CULTURA	
3.19.1 Acuarios	1 cajón por cada 40 m2
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 60 m2
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 200 m2

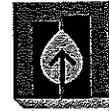
En el proyecto arquitectónico se deberá de describir gráficamente el cumplimiento de las normas de requerimiento de cajones de estacionamiento descrita en la tabla anterior, según las áreas o superficies de construcción o edificación que se dediquen a cada actividad, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada, y sumando cada una de ellas para obtener el total de cajones de estacionamiento que debe tener el inmueble.

En lo que respecta a los citados cajones de estacionamiento, el diseño y operación del espacio destinado para este fin, deberá de cumplirse con las normas de los artículos 4, fracción LXX, 46 al 71 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey; N. L., según corresponda, al proyecto arquitectónico que se realice y se presente para su revisión y autorización ante ésta Secretaría.

También, se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey; N. L., que a la letra dice: "Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales."

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, según lo dispuesto por el artículo 47, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Conforme a lo dispuesto por los artículos 100, 101 y 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para los proyectos de construcción y uso de edificación, en inmuebles que no formen parte de fraccionamiento autorizado, que los usos originen flujo vehicular, o que se trate de edificaciones con uso del suelo habitacional multifamiliar que excedan en requerimiento los 25-veinticinco cajones de estacionamiento y de predios con **uso comercial y/o de servicio** que excedan en requerimiento los **15-quinze cajones** de estacionamiento, en todos estos supuestos, será necesario que el interesado solicitante de la licencia de construcción, presente el estudio de impacto vial, el cual deberá de



cumplir con lo que dispone el artículo 103 del citado Reglamento, así como con el artículo 187 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Además, conforme lo dispone los artículos 53 y 126, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el proyecto arquitectónico, así como en el inmueble, se deberán considerar el habilitar y destinar cajones de estacionamiento para uso exclusivo de personas con discapacidad, en las cantidades que dispone el Artículo 37, del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, en el que se establece 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.

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

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

Por lo que deberá de presentar el Alineamiento Vial al solicitar la autorización del proyecto arquitectónico y la expedición de la licencia de construcción y respetar dicho alineamiento en el proyecto arquitectónico, como lo dispone el artículo 228, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, y con motivo de la solicitud de licencia de uso de suelo presentada el día 17-dieciséis de agosto del año 2016-dos mil dieciséis por/la persona moral denominada INMOBILIARIA MILMO S. A. DE C. V., y cumpliendo con los lineamientos de la sentencia del juicio contencioso administrativo 1156/2019, expedida el día 24-veinticuatro de agosto del año 2022-dos mil veintidós, que resolvió la nulidad parcial de la resolución impugnada, consistente en la resolución de fecha 13 - trece del mes de junio del año 2019 - dos mil diecinueve, con oficio número SEDUE 10813/2019, y estableció los lineamientos para el cumplimiento de la sentencia, limitados a los aspectos anteriormente descritos, por lo que quedan firmes los derechos y obligaciones indicadas en la resolución antes referida, en la parte no impugnada, y que no se contraponen con lo dispuesto en el presente documento, se autoriza la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LA FUNCIÓN HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR, PARA EL USO DE SUELO COMERCIAL Y SERVICIOS PARA LOS GIROS PERMITIDOS, DENSIDAD HABITACIONAL, LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CONSTRUCCIÓN Y NORMA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO** (según solicitud de escrito libre de fecha junio del 2016), para el inmueble ubicado frente a la AV. Manuel J. Clouthier, s/n, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** con una superficie de terreno de 144,788.02 metros cuadrados (según escrituras de propiedad y antes de la ejecución de la prolongación de la Avenida Manuel J. Clouthier); solicitud la cual fue integrada bajo el número de expediente administrativo L-000386-2016.

SEGUNDO. La licencia de uso de suelo NO autoriza la ejecución de las obras de construcción ni el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la expedición de la Licencia de Construcción y la licencia de Uso de Edificación, y presentar ante esta Dependencia Municipal el proyecto arquitectónico con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalada, como lo indica el artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:



1. En zonas con pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 fracción III inciso d) y 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey.
2. Deberá definir el proyecto arquitectónico para el desarrollo del inmueble, en el que se describa su ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Así mismo, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
3. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
4. Para los usos condicionados deberá cumplir con los requerimientos señalados en el **Artículo 19** del Reglamento de Zonificación y Uso del suelo de Monterrey.
5. Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano, el cual establece lo siguiente. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:
 - a) Los predios habitacionales, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, o 22- veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 - trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente.
 - b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes
6. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-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, conforme lo establece el artículo 36, párrafo final, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey; N.L.
7. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano San Jerónimo.
8. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente, conforme lo establece el artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey; N. L.
9. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
10. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal o la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente, según las dimensiones del proyecto arquitectónico a desarrollar y las actividades que se pretendan realizar en el inmueble, lo que determinará la COMPETENCIA de una u otra autoridad de Protección Civil.
11. Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al Artículo 187 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que requieren, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.



10. En caso de que el proyecto lo requiera, deberá presentar el Resolutivo en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental emitido por la Dependencia del Gobierno del Estado de Nuevo León, competente en la materia.
11. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
12. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
13. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
14. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
15. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
16. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar la autorización del Cambio de Uso de Suelo ante la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno Federal - SEMARNAT.
17. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).
18. De acuerdo al artículo 18 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. En el municipio de Monterrey se prohíben los siguientes usos de suelo: Cabaret, Restaurant/Bar con baile de tubo, Moteles y salas de masaje no terapéuticos, Juegos de mesa, Máquinas tragamonedas, casa de apuestas, casas de juego, centros de apuestas, casinos, salas de sorteos, y similares.
19. Deberá de cumplir con los lineamientos ambientales, norma ambiental estatal NAE-SDS-002-2019, en la parte que le aplique.
20. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al solicitar las licencias de construcción y uso de edificación.

Toda vez que la sentencia del juicio contencioso administrativo 1156/2019, expedida el día 24-veinticuatro de agosto del año 2022-dos mil veintidós, resolvió la nulidad parcial de la resolución impugnada, consistente en la resolución de fecha 13 - trece del mes de junio del año 2019 - dos mil diecinueve, con oficio número SEDUE 10813/2019, y estableció los lineamientos para el cumplimiento de la sentencia, limitados a los aspectos anteriormente descritos, quedan firmes los derechos y obligaciones indicadas en la resolución antes referida, en la parte no impugnada, y que no se contraponen con lo dispuesto en el presente documento.

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

CUARTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO. Las Licencias de Uso de Suelo perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebrir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO. Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO. Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y expídase la presente resolución, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

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

[Signature]
Scs/Ocra/Macs/Gadr

Siendo las 10:40 horas del día 31 del mes de Enero del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Fernando Torres Reyes en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Verónica Treviño Aguirre
FIRMA: *[Signature]*

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Fernando Torres Reyes
FIRMA: *[Signature]*

6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000386-16
	Fecha de Clasificación	14-catorce de Julio de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 07-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2.Expediente Catastral, 3. Firma.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.