



INSTRUCTIVO

A LAS C.C. DANIELA MARTÍNEZ MORALES (PROPIETARIA) Y KAREN EDITH CARRINGTON DE LA ROSA REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO, S.A. DE C.V. (TITULAR).

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 28- veintiocho días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco. -----

VISTO, el expediente administrativo indicado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, por las C.C. DANIELA MARTÍNEZ MORALES (PROPIETARIA) Y KAREN EDITH CARRINGTON DE LA ROSA REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO, S.A. DE C.V. (TITULAR), esta última en carácter de arrendataria del inmueble ubicado en AVENIDA CUMBRES MADEIRA, SIN NÚMERO, FRACCIONAMIENTO PUERTA DE HIERRO ARIZA (PRIVADA ZARAGOZA, PRIVADA ARAGÓN, PRIVADA CALATAYUD, PRIVADA ALMAZÁN), EN EL 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, COMERCIO Y SERVICIOS**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 1,223.662 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-000045-25-02, 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, Comercio y Servicios ubicado en la Avenida Cumbres Madeira, sin número, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán), en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con 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 de Escritura Publica número 105,764-ciento cinco mil setecientos setenta y cuatro, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-seis días del mes de noviembre del año 2015-dos mil quince, ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve Asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 53-cincuenta y tres ambos con ejercicio en el Primer Distrito y actuando en propio protocolo; referente al CONVENIO DE DISOLUCION TOTAL DE COPROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES por una parte los señores ABELARDO MARTINEZ DE LA GARZA, ANDRES MARTINEZ DE LA GARZA, la señora CECILIA LUCIA MARTINEZ MORALES y la señorita DANIELA MARTINEZ MORALES, a quienes en lo sucesivo se les denominara LOS COPROPIETARIOS, en este acto y por medio del presente convenio, los copropietarios convienen en disolver totalmente la copropiedad que tienen respecto a diversos terrenos, por sus propios derechos; a quien en lo sucesivo se le asignó la propiedad a la señorita DANIELA MARTINEZ MORALES del Lote de terreno comercial número 01-uno, de la manzana número 332-trescientos treinta y dos del Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) le corresponde el expediente catastral **2** dicho predio da frente a la Avenida Cumbres Madeira; la cual está inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo e **3**
- Presenta copia simple del Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte de la C. DANIELA MARTINEZ MORALES a quien para efectos del presente contrato se denomina EL ARRENDADOR y por la otra parte SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO,S.A. DE C.V., representada por el C. NICOLAS REYNOSO CARMELO a quien se le denomina LA ARRENDATARIA, del inmueble ubicado en Lote 1, Manzana 332 del Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León el cual cuenta con una superficie de 1,223.662 m2 mismo que le corresponde el Expediente Catastral número **2** de fecha 01-uno de enero del año 2025-dos mil veinticinco, con una vigencia de 10 años a partir de la firma del mismo iniciando el día 01-uno del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco para concluir el 31-treinta y uno del mes de diciembre del año 2034-dos mil treinta y cuatro. La copia original fue certificada ante la fe del Licenciado Jaime Garza Gonzalez Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, de la cual es Titular el Licenciado Jaime Garza de la Garza, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, por medio del Acta Fuera de Protocolo 043/178,764/2025 de fecha 27-veintisiete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco.

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública número 2,686-dos mil seiscientos ochenta y seis, en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, México siendo el día 21-veintiuno del mes de abril del año 2003-dos mil tres, ante la fe de la



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000045-25-02
OFICIO No. SDU/03016/2025

Licenciada María Luisa Lizárraga García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con residencia en el Municipio de Hermosillo, Sonora y en la Demarcación Notarial del mismo nombre; referente a la constitución de una SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE la denominación de la sociedad es "SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO", seguida de las palabras "SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE", o de su abreviatura "S.A. DE C.V.", inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Hermosillo, Sonora en el Sistema de Gestión Registral (SIGER) de la Sección Comercio Bajo el número de [REDACTED] ³

- Presenta copia simple de Escritura Pública número 12,775-doce mil setecientos setenta y cinco, en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, México a los 20-veinte días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, ante la fe de la Licenciada Mara Guadalupe Mendoza Arvizo, Notario Público de la Notaría Pública número 32-treinta y dos, Suplente, con residencia en el municipio de Hermosillo y con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al distrito judicial de Hermosillo, Sonora; en la cual la empresa SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE representada por el señor JOSE ANTONIO DIAZ QUINTANAR en su calidad de Presidente del Consejo de Administración en nombre y representación confiere favor del señor NICOLAS REYNOSO CARMELO, un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACION ASI COMO PARA SUSCRIBIR, ENDOSAR Y AVALAR TITULOS DE CREDITO, PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, PODER GENERAL CAMBIARIO, PODER GENERAL y OTORGAMIENTO DE PODERES A TERCEROS. la cual está inscrita ante el Registro Público de Comercio, con número de Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] ³
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Nicolás Reynoso Carmelo, con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Apoderado Legal de la sociedad denominada SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.
- Presenta copia simple de Escritura Pública número 8,296-ochos mil doscientos noventa y seis, en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, México, a los 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado René Francisco Luna Sugich, Notario Público número 102-ciento dos, Titular con residencia en la Ciudad de Hermosillo; en la cual la empresa SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE por conducto de su Apoderado Legal el señor NICOLAS REYNOSO CARMELO, otorga UN PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS ;en la cual la empresa SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE por conducto de su Apoderado Legal el señor, NICOLAS REYNOSO CARMELO, otorga UN PODER GNERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, además de la cláusula especial PRIMERA, donde se autoriza a los apoderados para tramitar, entre otros, los permisos, licencias y/o autorizaciones de licencia de uso de suelo ante cualquier autoridad Municipal, para el funcionamiento de los negocios o establecimientos de la empresa, a favor de los señores KAREN EDITH CARRINGTON DE LA ROSA, GLORIA MONSERRAT ORTIZ SAAVEDRA, CUTBERTO SANTOS VAZQUEZ y CLAUDIA YANNET ZAVALA MARTINEZ.
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Karen Edith Carrington de la Rosa con número de [REDACTED] ⁴ (Apoderada Legal de la sociedad denominada Servicios Administrativos Oslo, S.A de C.V.)
- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible , de fecha a los 04-cuatro días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco. fungiendo como otorgante la C. Daniela Martínez Morales en su carácter de Propietario, y como apoderado la [REDACTED] ⁵ para realizar los trámites y gestiones de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional, Comercio y Servicios ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, respecto al predio ubicado en la Avenida Cumbres Madeira, sin número, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán), en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., con expediente catastral [REDACTED] ² y en la cual presenta como testigos a los C.C. Yesenia Sarahí Rosales de León y Jesús Enrique Navarro García.
- Presenta copia simple de pasaporte mexicano de la C. Daniela Martínez Morales emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores con numero de pasaporte [REDACTED] ⁶ (propietaria)

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] (Testigo).
- Presenta copia simple de pasaporte mexicano emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre de la [REDACTED] con número de pasaporte [REDACTED] (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 Avenida Cumbres Madeira, sin número, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán), en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., con expediente catastral [REDACTED].
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3290000004924 de fecha 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico asignada al número de expediente L-FLDA-000045-25-02 para el predio con expediente catastral [REDACTED].

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

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

- Manifiesta en solicitud y plano de localización (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional, Comercio y Servicios con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).
- El requisito del plano de localización, es requisito 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 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000045-25-02
OFICIO No. SDU/03016/2025

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio 401F-1079 con fecha de pago 15-quinque días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1º-primero al 6º- sexto Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

2) Requisitos de acuerdo 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:

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;**
- III. Croquis de ubicación del predio; y,**
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.**
- V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;**
- VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;**
- VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;**
- VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el 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;

- No contiene algún antecedente del predio ubicado en la Avenida Cumbres Madeira, sin número, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán), en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., con expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

5/29

12264

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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 el Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. respecto al periodo de consumo de fecha 12-doce días del mes de marzo al 09-nueve días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en [REDACTED]

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

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

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.

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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000045-25-02
OFICIO No. SDU/03016/2025

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 inciso A) del presente apartado y requerida a su vez en la fracción I, incisos a) y e), d) b), 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;

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

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por el Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. respecto al periodo de consumo de fecha 12-doce días del mes de marzo al 09-nueve días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección de

servicio el

1

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

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 USB.

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

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

3) OTROS DOCUMENTOS.

- Acompaña copia simple de la cédula profesional del Arq. José Guadalupe García Hernández con número de cédula 2113460 de acuerdo con el Artículo 156 Bis I fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Acompaña copia simple de credencial para votar del 5 emitida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación 4

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. 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.

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 Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** dando frente a la **Avenida Cumbres Madeira** en una zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO** se describe su compatibilidad en la siguiente tabla.

**COMPATIBILIDAD DE USOS EN SCU-SUBCENTRO URBANO
(dando frente a la Avenida Cumbres Madeira)**

SUBCENTRO URBANO			
HABITACIONAL	GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
	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
	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
COMERCIO	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
	2.2.7	Dulcerías	Permitido
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Permitido
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido
	2.2.14	Mercerías	Permitido
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
	2.2.16	Ópticas	Permitido

COMERCIO	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
	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 servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido
	2.3.2	Mercado popular	Condicionado
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
	2.5. Venta de materiales		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Permitido
	2.5.3	Vidrierías	Permitido
	2.5.4	Para la construcción y 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.	Condicionado
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	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
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido
	3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias	Permitido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000045-25-02
OFICIO No. SDU/03016/2025

SERVICIOS	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	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	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
	3.2.5	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
	3.3.4	Lavado de autos	Permitido
SERVICIOS	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Condicionado
	3.3.8	Tapicería automotriz	Condicionado
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.1	Bares y Cantinas	Condicionado
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.3	Depósitos	Condicionado
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
	3.4.6	Servicar	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Permitido
	3.5. Entretenimiento		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
	3.5.2	Auto cinemas	Condicionado
	3.5.3	Discotecas y Salones de baile	Condicionado
	3.5.6	Centros nocturnos	Condicionado
	3.5.7	Video clubes	Permitido
	3.6. Deportes y esparcimiento		

SERVICIOS	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido
	3.6.4	Canchas deportivas	Condicionado
	3.6.5	Estadios, Arenas	Condicionado
	3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Condicionado
	3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	Condicionado
	3.6.9	Videojuegos	Permitido
	3.7. Recreación Social		
	3.7.1	Clubes sociales	Permitido
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
SERVICIOS	3.8. Alojamiento		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
	3.8.2	Hostales y Posadas	Condicionado
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	Permitido
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	Condicionado
	3.9. Administración Privada		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Permitido
	3.9.3	Oficinas Corporativas y 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
	3.11. Seguridad y Justicia		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	Permitido
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	Permitido
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Permitido
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	Permitido



SERVICIOS	3.12. Servicios Religiosos		
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
SERVICIOS	3.13. Servicios Funerarios		
	3.13.2	Columbarios / Osarios	Condicionado
SERVICIOS	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Permitido
	3.14. Comunicación y Transporte		
SERVICIOS	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
	3.14.2	Bases de taxis	Permitido
SERVICIOS	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
SERVICIOS	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Permitido
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Permitido
SERVICIOS	3.14.7	Estudios de grabación	Permitido
	3.14.8	Helipuertos	Permitido
SERVICIOS	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Permitido
	3.14.10	Pensiones para camiones	Permitido
SERVICIOS	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Permitido
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	Permitido
SERVICIOS	3.15. Salud		
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Permitido
SERVICIOS	3.15.2	Unidades Médicas	Permitido
	3.15.3	Clínicas y Hospitales	Permitido
SERVICIOS	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido
SERVICIOS	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Permitido
	3.16. Asistencia Social		
SERVICIOS	3.16.1	Asilos de ancianos	Permitido
	3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	Permitido
SERVICIOS	3.16.3	Guarderías	Condicionado
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado
SERVICIOS	3.16.5	Casas cuna	Permitido
	3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	Permitido

SERVICIOS	3.16.7	Orfanatos	Condicionado
	3.17. Asistencia Animal		
	3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Condicionado
	3.17.4	Salones de corte y estética	Permitido
	3.18. Educación		
	3.18.1	Jardines de niños	Condicionado
	3.18.2	Primaria	Condicionado
	3.18.3	Secundarias	Condicionado
	3.18.4	Preparatorias	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	Permitido
	3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	Sujeto a dictamen
	3.19. Cultura		
	3.19.1	Acuarios	Permitido
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Permitido
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
	3.19.5	Zoológicos	Permitido
	3.20. Almacenamiento		
	3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
	3.20.5	De productos inocuos	Condicionado
SERVICIOS			

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 **CONDICIONADO**; es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que establece 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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano 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 León; 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 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), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

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 **SCU-SUBCENTRO URBANO** y le son aplicables los Requerimientos II, III, Y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a 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: I. Predominancia, II.-Contaminación, III.-Impacto Vial y IV.-Seguridad.

TERCERO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SCU-SUBCENTRO URBANO
(frente a la Avenida Cumbres Madeira)**

Superficie a Dictaminar:	1,223.662 m2
Lineamientos con un terreno de superficie mayor a 1,000m2	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
N° de Niveles (Máximo)	(+) 12 NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta	150 viv./ha.
Densidad Neta	*200 viv/ha

*Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa SCU-SUBCENTRO URBANO, 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 construable de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000045-25-02
OFICIO No. SDU/03016/2025**

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.

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

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

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.

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 CUMBRES PONIENTE

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las

normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

SCU-SUBCENTRO URBANO		
	GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BASICA DE SERVICIO
	1.1 VIVIENDA	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2.3 cajones por cada vivienda
	1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	1.2 cajones por cada vivienda
COMERCIO	2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1 cajón por cada 25 m2
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1 cajón por cada 25 m2
	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
	2.2.1 Accesorios y Regalos	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.4 Artículos deportivos	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.7 Dulcerías	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.9 Florerías y Arreglos florales	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 25 m2



COMERCIO	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.14	Mercerías	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.16	Ópticas	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.19	Venta de agua purificada	1 cajón por cada 25 m2
	2.2.20	Viveros	1 cajón por cada 40 m2
	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3/1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1 cajón por cada 20 m2
	2.3.2	Mercado popular	1 cajón por cada 40 m2
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1 cajón por cada 25 m2
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 15 m2
	2.5. VENTA DE MATERIALES		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 25 m2
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	1 cajón por cada 25 m2
	2.5.3	Vidrierías	1 cajón por cada 30 m2
	2.5.4	Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 25 m2

	2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m2
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m2
	2.6.3	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1 cajón por cada 50 m2
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 25 m2
SERVICIOS	3.1.SERVICIOS PERSONALES		
	3.1.1	Agencias de viajes	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.2	Alquiler de ropa	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.4	Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.5	Cerrajerías	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.6	Cibercafés	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1 cajón por cada 20 m2
	3.1.9	Estudios fotográfico	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.12	Reparación de calzado	1 cajón por cada 40 m2
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1 cajón por cada 20 m2
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	1 cajón por cada 40 m2
SERVICIOS	3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 50 m2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000045-25-02
OFICIO No. SDU/03016/2025

SERVICIOS	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	1 cajón por cada 40 m2
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1 cajón por cada 20 m2
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40 m2
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 40 m2
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación,	1 cajón por cada 40 m2
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
SERVICIOS	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1 cajón por cada 40 m2
	3.3.4	Lavado de autos	1 cajón por cada 40 m2
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1 cajón por cada 40 m2
	3.3.8	Tapicería automotriz	1 cajón por cada 50 m2
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 50 m2
	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
	3.4.1	Bares y Cantinas	1 cajón por cada 10 m2
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25 m2
	3.4.3	Depósitos	1 cajón por cada 25 m2
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	1 cajón por cada 25 m2
SERVICIOS	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10 m2
	3.4.6	Servicar	1 cajón por cada 10 m2
	3.4.7	Taquerías	1 cajón por cada 10 m2
	3.5. ENTRETENIMIENTO		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajón por cada 10 m2

SERVICIOS	3.5.2	Auto cinemas	Sujeto a dictamen
	3.5.3	Discotecas y Salones de baile	1 cajón por cada 10 m2
	3.5.6	Centros nocturnos	1 cajón por cada 10 m2
	3.5.7	Video clubes	1 cajón por cada 15 m2
SERVICIOS	3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
	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
	3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	1 cajón por cada 4 asientos
	3.6.9	Videojuegos	1 cajón por cada 15 m2
	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
SERVICIOS	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 cuartos
	3.8.2	Hostales y Posadas	1 cajón por cada 3 habitación
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	1 cajón por cada 3 habitación
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	1 cajón por cada 3 habitación



SERVICIOS	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 Notarías	1 cajón por cada 30 m2
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1 cajón por cada 30 m2
	3.10. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
	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
SERVICIOS	3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	No aplica
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	1 cajón por cada 40 m2
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	1 cajón por cada 15 m2
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1 cajón por cada 15 m2
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	1 cajón por cada 30 m2
	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 20 m2
	3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
	3.13.2	Columbarios / Osarios	1 cajón por cada 50 m2
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	1 cajón por cada 20 m2

SERVICIOS

3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
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
3.14.8	Helipuertos	Sujeto a dictamen
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 Tele mercadeo	1 cajón por cada 30 m2
3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	1 cajón por cada 100 m2
3.15. SALUD		
3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1 cajón por cada 1 consultorio
3.15.2	Unidades Médicas	1 cajón por cada 4 cama
3.15.3	Clínicas y Hospitales	1 cajón por cada 4 cama
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1 cajón por cada 0.5 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



3.16. ASISTENCIA SOCIAL		
3.16.1	Asilos de ancianos	1 cajón por cada 100 m2
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 40 m2
3.16.3	Guarderías	1 cajón por cada 100 m2
3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 150 m2
3.16.5	Casas cuna	1 cajón por cada 100 m2
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	1 cajón por cada 50 m2
3.16.7	Orfanatos	1 cajón por cada 100 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 cada Aula
3.18.2	Primaria	1 cajón por cada 150 m2
3.18.3	Secundarias	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 aula
3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	1 cajón por cada 60 m2
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
3.19.5	Zoológicos	1 cajón por cada 200 m2 de terreno
3.20. ALMACENAMIENTO		
3.20.1	Mini bodegas	1 cajón por cada 200 m2
3.20.5	De productos inocuos	1 cajón por cada 200 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, este 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000045-25-02
OFICIO No. SDU/03016/2025

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.

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.

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 flota de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad.

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 modulo o módulos correspondientes deberán ser colocados en espacio públicos cercanos, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría.

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.

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.

SEPTIMO. 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.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 311 fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículos 156 BIS I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014, y 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; 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; se.

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, respecto de los usos indicados en el Considerando del presente instrumento; para el inmueble ubicado en **Avenida Cumbres Madeira, sin número, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán), en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**, con expediente catastral 2, el cual tiene una superficie total de **1,223.662 metros cuadrados**.

SEGUNDO. La presente no autoriza la licencia de uso de suelo o construcción de proyecto, 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 aperebrir 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



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000045-25-02
OFICIO No. SDU/03016/2025

dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

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

Fu

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

SCS/ OCRA/ RARH/ ACCM/ AMMR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Maria del Rocío Pérez Ramírez en su carácter de apoderado siendo las 10:55 horas del día 15 del mes de 09 del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Alexandra Pérez Delgadillo

FIRMA

No. DE GAFETE

242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

Maria del Rocío Pérez Ramírez

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000045-25-02
	Fecha de Clasificación	14 de octubre 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-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4.Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Nombre, 6. Número de Pasaporte, 7. Firma autografa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	