



INSTRUCTIVO

A LA PERSONA MORAL DENOMINADA OPENTEL S.A. DE C.V.

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE. –

Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000323-24-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 17-dieciséis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco. -----

VISTO, el expediente administrativo **L-FLDA-000323-24-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el 29-veintinueve de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, por parte de la persona moral denominada **OPENTEL S.A. DE C.V.**; propietarios del inmueble ubicado en la **CALLE PASEO DE LOS NAVEGANTES #124, COLONIA CUMBRES 5TO SECTOR SECCIÓN B, JURISDICCIÓN EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO PARA SERVICIOS**, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **375.00** metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. 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, se allega 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 Servicios, del predio ubicado en la Paseo de los Navegantes, Número 124, Colonia Cumbres 5to Sector Sección B, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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 Pública Número 35,258-treinta y cinco mil doscientos cincuenta y ocho, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado César González Cantú, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 69-sesenta y nueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** a favor de la sociedad denominada Opentel, Sociedad Anónima de Capital Variable, con el expediente catastral [REDACTED] ubicado en Paseo de los Navegantes,

Número 124, Colonia Cumbres 5to Sector Sección B, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **3**

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, 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 Póliza Número 277-docientos setenta y siete, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de enero del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe de la Licenciada María Guadalupe Blasquez Ortiz, Corredor Público número 27-veintisiete, con ejercicio en la Plaza del estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento ocurren a celebrar un Contrato de Sociedad Mercantil denominada "Opentel" Sociedad Anónima de Capital Variable, donde comparecieron los señores Verónica Liliana Cordero Elías y Carlos Alfonso Ramírez Barrero, en donde se señala al Administrador Único a Verónica Liliana Cordero Elías. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico **3**
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Verónica Liliana Cordero Elías con código de identificación **4** (Administradora Única de la Sociedad "Opentel" S.A. DE C.V.)

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 Paseo de los Navegantes, Número 124, Colonia Cumbres 5to Sector Sección B, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000035847 de fecha 29-veintinueve de octubre de 2024-dos mil veinticuatro por concepto inicio de trámite correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico, asignando el número de expediente Folio L-FLDA-000323-24-02.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracciones V y IV, y el 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 del proyecto (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).



- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

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

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

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

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

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

- Presenta copia simple de recibo de Impuesto Predial con Número de Recibo 346D-8586, con fecha de pagado 16-dieciséis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial de los bimestres correspondientes 01° primer bimestre del año 2019-dos mil diecinueve al 6°sexto bimestre de del año 2024-dos mil veinticuatro, e identificado con el expediente catastral **2**

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

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **artículos 164 y 156 BIS I** 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;

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

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

- Presenta copia simple del plano expedida por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas con número de registro 165-9 de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de enero del año 1992-mil novecientos noventa y dos en la cual se Aprueba la Casa Habitacional de el predio con expediente catastral [REDACTED] 2 con 320.00 metros cuadrados autorizados, en Paseo de los Navegantes, Número 124, Colonia Cumbres 5to Sección B, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por Servicios de Agua y Drenaje respecto al periodo de facturación de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección [REDACTED] 1

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

- Presenta 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 del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

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

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

- El solicitante establece en la solicitud, 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 del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

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

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;

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

a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), (d y e), b), c) y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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

- Presenta copia simple de recibo de Impuesto Predial con Número de Recibo 346D-8586, con fecha de pagado 16-dieciséis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial de los bimestres correspondientes 01° primer bimestre del año 2019-dos mil diecinueve al 6°sexto bimestre de del año 2024-dos mil veinticuatro, e identificado con el expediente catastral **2**

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

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

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por Servicios de Agua y Drenaje respecto al periodo de facturación de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección **1**

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

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

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

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

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

3. Otros documentos.

- Presenta copia de cédula profesional del Arquitecto **5** con número de cedula 6761999, de acuerdo a la fracción II del Artículo 156 BIS I del presente dictamen.
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **5** con código de identificación **4**

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) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) al e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción



II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 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 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, X, 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. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a Paseo de los Navegantes un Corredor Clasificado como **CMÍ-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**

**COMPATIBILIDAD DE USOS EN CMÍ-CORREDOR MEDIANO IMPACTO
(frente a Paseo de los Navegantes)**

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	3.1.SERVICIOS PERSONALES		
	3.1.1	Agencias de viajes	Permitido
	3.1.2	Alquiler de ropa	Permitido
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
	3.1.4	Alquiler de vehículos	Permitido
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.8	Depilación, Tatuajes, Aretes y perforaciones	Condicionado
	3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionado
	3.1.11	Peluquería, Estética y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Condicionado
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
	3.2.SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTÍCULARES		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado
	3.2.3	Maquila y ploteo de planos y Centros de copiado	Permitido
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	Condicionado
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Condicionado
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Condicionado
	3.3.4	Lavado de autos	Permitido
	3.3.5	Lavado y engrasado	Condicionado
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres,	Condicionado

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
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	Condicionado
	3.3.11	Vulcanizadoras	Condicionado
	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
	3.4.1.	Bares y Cantinas	Condicionado
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.3	Depósitos	Permitido
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
SERVICIOS	3.4.6	Servicar	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Permitido
	3.5. ENTRETENIMIENTO		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
	3.5.7	Video clubes	Permitido
	3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
	3.6.1	Gimnasios Danza, aeróbico y artes	Permitido
	3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido
	3.6.3	Boliche, Billares, Patinaje, Pista para monopatín, Escalada	Permitido
	3.6.9	Videojuegos	Permitido
	3.7. RECREACIÓN SOCIAL		
SERVICIOS	3.7.1	Clubessociales	Permitido
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
	3.8. ALOJAMIENTO		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
	3.8.2	Hostales y Posadas	Condicionado
	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 préstamos, Seguros	Permitido
SERVICIOS	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	Condicionado
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	Condicionado
SERVICIOS	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	Condicionado
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS			



SERVICIOS

3.12.1	Internados	Condicionado
3.12.2	Seminarios y Conventos	Condicionado
3.12.3	Templos y Lugares de culto	Permitido
3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
3.13.2	Columbarios/Osarios	Condicionado
3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Condicionado
3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
3.14.2	Bases de taxis	Condicionado
3.14.3	Centro de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Condicionado
3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Condicionado
3.14.7	Estudios de grabación	Condicionado
3.14.8	Helipuertos	Condicionado
3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Condicionado
3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Condicionado
3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos	Condicionado
3.15. SALUD		
3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros pediátricos	Permitido
3.15.2	Unidades Médicas	Permitido
3.15.3	Clínicas y Hospitales	Condicionado
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Condicionado
3.16. ASISTENCIA SOCIAL		
3.16.1	Asilo de ancianos	Permitido
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado
3.16.3	Guarderías	Condicionado
3.16.4	Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido
3.16.5	Casas cuna	Permitido
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado
3.16.7	Orfanatos	Condicionado
3.17. ASISTENCIA ANIMAL		
3.17.1	Centros antirrábicos, Perreras municipales	Condicionado
3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido
3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Permitido
3.17.4	Salones de corte y estética	Permitido
3.17.5	Taxidermistas	Condicionado
3.18. EDUCACIÓN		
3.18.1	Jardines de niños	Condicionado
3.18.2	Primarias	Condicionado
3.18.3	Secundarias	Condicionado
3.18.4	Preparatorias	Condicionado
3.18.5	Normales	Condicionado
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Condicionado

SERVICIOS	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
	3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	Sujeto a dictamen
	3.19. CULTURA		
	3.19.1	Acuarios	Permitido
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Permitido
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
	3.19.5	Zoológicos	Permitido
	3.20. ALMACENAMIENTO		
	3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
	3.20.5	De productos inocuos	Condicionado
	3.20.6	De productos molestos	Condicionado

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

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

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

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

I. Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán



tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

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

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

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

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), **Corredor 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 (ZI), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

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

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

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

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO (frente a Paseo de los Navegantes)

Superficie a Dictaminar:	375.00 M ²
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo) (superficie mayor a 1,000 m ²)	3.50
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
N° de Niveles (Máximo)	10-diez Niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción de suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones.

En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. *En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...*

Artículo 48.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey 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.

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

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

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

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

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

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO (DISTRITO CUMBRES).



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

GIRO ESPECÍFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
SERVICIOS	3.1.SERVICIOS PERSONALES	
	3.1.1 Agencias de viajes	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.2 Alquiler de ropa	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.4 Alquiler de vehículos	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.5 Cerrajerías	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.6 Cibercafés	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y perforaciones	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.1.9 Estudios fotográfico	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.11 Peluquería, Estética y Salas de belleza	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.12 Reparación de calzado	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.2.SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTÍCULARES	
	3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.2.3 Maquila y ploteo de planos y Centros de copiado	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.2.6 Servicios especializados (Fumigación)	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES	
	3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.3.4 Lavado de autos	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.3.5 Lavado y engrasado	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres,	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.3.8 Tapicería automotriz	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.3.11 Vulcanizadoras	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS	
	3.4.1 Bares y Cantinas	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1-un cajón por cada 25.00 m2
	3.4.3 Depósitos	1-un cajón por cada 25.00 m2
	3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías	1-un cajón por cada 25.00 m2
	3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.4.6 Servicar	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.4.7 Taquerías	1-un cajón por cada 10.00 m2

SERVICIOS	3.5. ENTRETENIMIENTO		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.5.7	Video clubes	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
	3.6.1	Gimnasios Danza, aeróbico y artes	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1-un cajón por cada 1,000 m2
	3.6.3	Boliche, Billares, Patinaje, Pista para monopatín, Escalada	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.6.9	Videojuegos	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.7. RECREACIÓN SOCIAL		
	3.7.1	Clubes sociales	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.7.2	Salones para eventos sociales	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.8. ALOJAMIENTO		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1-un cajón por cada 02-dos cuartos
	3.8.2	Hostales y Posadas	1-un cajón por cada 03-tres habitaciones
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas	1-un cajón por cada 03-tres habitaciones
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas	1-un cajón por cada 03-tres habitaciones
	3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamos, Seguros	1-un cajón por cada 10.00 m2
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.10. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.10.3	Oficinas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.10.4	Organismos descentralizados	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	No aplica
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
	3.12.1	Internados	1-un cajón por cada 200 m2
	3.12.2	Seminarios y Conventos	1-un cajón por cada 200 m2
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
	3.13.2	Columbarios/Osarios	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	1-un cajón por cada 40.00 m2



SERVICIOS	3.14.2	Bases de taxis	Sujeto a dictamen
	3.14.3	Centro de distribución de mensajería y paquetería	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a dictamen
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.14.7	Estudios de grabación	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.14.8	Helipuertos	Sujeto a dictamen
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos	1-un cajón por cada 100.00 m2
	3.15. SALUD		
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros pediátricos	1-un cajón por cada 01-un consultorio
SERVICIOS	3.15.2	Unidades Médicas	1-un cajón por cada 04-cuatro camas
	3.15.3	Clínicas y Hospitales	1-un cajón por cada 04-cuatro camas
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1-un cajón por cada 0.5 consultorio
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.16. ASISTENCIA SOCIAL		
	3.16.1	Asilo de ancianos	1-un cajón por cada 100 m2
	3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.16.3	Guarderías	1-un cajón por cada 100 m2
	3.16.4	Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1-un cajón por cada 150 m2
	3.16.5	Casas cuna	1-un cajón por cada 100 m2
	3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.16.7	Orfanatos	1-un cajón por cada 100 m2
	3.17. ASISTENCIA ANIMAL		
	3.17.1	Centros antirrábicos, Perrerías municipales	1-un cajón por cada 100 m2
	3.17.2	Consultorios veterinarios	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.17.4	Salones de corte y estética	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.17.5	Taxidermistas	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.18. EDUCACIÓN		
	3.16.1	Asilo de ancianos	1-un cajón por cada 01-un Aula
	3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	1-un cajón por cada 150 m2
	3.18.3	Secundarias	1-un cajón por cada 150 m2
	3.18.4	Preparatorias	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.18.5	Normales	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.18.8	Asesorías académicas	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.18.9	Centros de actualización profesional	1-un cajón por cada 0.25 Aula
	3.18.10	Centros de educación a distancia	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1-un cajón por cada 15.00 m2
	3.18.12	Escuelas de educación especial	1-un cajón por cada 02-dos Aulas

SERVICIOS	3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.19. CULTURA		
	3.19.1	Acuarios	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.19.5	Zoológicos	1-un cajón por cada 200 m2
	3.20. ALMACENAMIENTO		
	3.20.1	Mini bodegas	1-un cajón por cada 200m2
	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	1-un cajón por cada 200m2
	3.20.5	De productos inocuos	1-un cajón por cada 200m2
	3.20.6	De productos molestos	1-un cajón por cada 200m2

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

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

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

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

QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

SEXTO. DICTAMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil:

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



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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS** respecto del inmueble ubicado en la **PASEO DE LOS NAVEGANTES #124, COLONIA CUMBRES 5TO SECTOR SECCIÓN B, JURISDICCIÓN EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de **375.00** metros cuadrados.

SEGUNDO. Esta Resolución **NO** autoriza el uso, la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias de Uso de Suelo, El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados;

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. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 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 fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los 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 con fundamento 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.

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

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

OCTAVO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO. Expídase la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para servicios, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

F. G. M.

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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

[Firma]
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

SCS/OCRA/MLRC/JMDP/DMGM

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Verónica Liliana Cordero Elias en su carácter de apoderado siendo las 10:48 horas del día 05 del mes de Noviembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexandria Paz Delgado

FIRMA *[Firma]*

No. DE GAFETE 247614

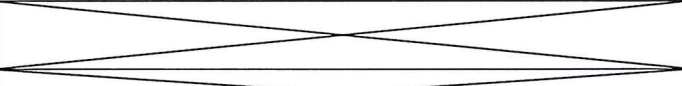
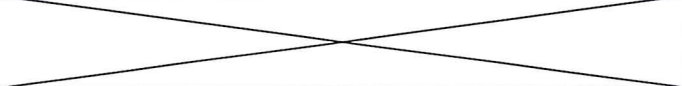
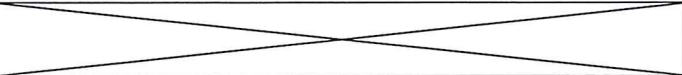
PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Verónica Liliana Cordero Elias

FIRMA *[Firma]*

IDENTIFICACIÓN 4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000323-24-02
	Fecha de Clasificación	08 de enero de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5.Nombre.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.