



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000207-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03797/2024

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONAL SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.
DOMICILIO: [REDACTED] 1
PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro

VISTO, el expediente administrativo indicado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el día 02-dos de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. HÉCTOR GONZALEZ GARCÍA en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada SIERRA MORENA, S.A. DE C.V., propietario del inmueble ubicado en la Avenida PASEO DE LOS LEONES SIN NÚMERO, DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 32,206.50 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-000207-24-02, y

RESULTANDO

ÚNICO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño, le resultan aplicables los requisitos señalados en el artículo 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los que establecen el artículo 156 bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

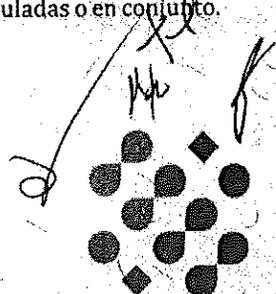
1. Requisitos que establece el artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

Fracción I incisos a) y e), fracción II inciso a) Solicitud correspondiente. Indicar el uso del suelo que se pretende. Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Comercio (Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas), ubicado en la AVENIDA PASEO DE LOS LEONES, SIN NÚMERO, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

Fracción II incisos b) Copia del acuerdo de factibilidad. 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 es requisito que puede omitirse su presentación, tratándose de solicitudes acumuladas o en conjunto.

Fracción I y II inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio.

Monterrey
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPARTO EXPEDIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 1050 de fecha 27-veintisiete días del mes de marzo de 1984 pasada ante la fe del Licenciado Ricardo García Treviño, Titular de la Notaría Pública Número 54 cincuenta y cuatro, con ejercicio en esta ciudad, hace constar el **Contrato de Transmisión de dominio de bien inmueble**, a la persona moral denominada "Sierra Morena, Sociedad Anónima", como el Adquiriente, Porción de terreno ubicada en la Antigua Comunidad de San Bernabé, Topó Chico, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con una superficie total de 840,207.90 metros cuadrados cuyo primer testimonio quedó inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo número de [REDACTED]
- Presenta copia simple de la **solicitud de Inscripción** ante el Licenciado Pedro Rodríguez A., Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, en Monterrey, Nuevo León por parte de la Sociedad denominada "SIERRA MORENA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, de fecha 22-veintidós de noviembre de 2001-dos mil uno, a través de su representante en la cual informe que es propietaria legítima de un inmueble de 840,207.90 metros cuadrados, en dicho terreno se deducen: 1º 155,637.51 metros cuadrados que es la superficie que ocupa el primer sector del Fraccionamiento Hacienda Santa Clara, y 2º 100,307.99 metros cuadrados que es la superficie que ocupa el primer sector del fraccionamiento Cumbres Santa Clara, quedando un superficie de 583,962.40 m2 (quinientos ochenta y tres mil novecientos sesenta y dos punto cuarenta metros cuadrados) la cual se conforma por dos polígonos (polígono norte y polígono sur), Polígono Norte de 226,225.84 metros cuadrados y Polígono Sur de 357,736.526 metros cuadrados, levantándose para tal efecto **Acta fuera de protocolo número 36,804/2001**, de fecha 22-veintidós días del mes de noviembre del año 2001- dos mil uno, ante el Licenciado Javier García Garza, notario suplente adscrito a la Notaría Pública, número 89 ochenta y nueve, de la cual es Titular el señor Licenciado León A. Flores, con domicilio en este municipio y ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, compareciendo la señorita Lillie Ramírez Gonzalez, en su carácter de representante legal de la empresa denominada SIERRA MORENA, S.A. DE C.V., mediante el cual se Ratifican en todas y cada una de sus partes el contenido del presente documento, el cual consta de 2 hojas utilizadas por un solo lado, reconociendo a su vez como suya y puesta de puño y letra su respectiva firma que le suscribe, registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número de inscripción 618, volumen 20, libro 7, sección Actas Aclaratorias y Rectificaciones de fecha Monterrey, Nuevo León, 27-veintisiete días del mes de noviembre de 2001-dos mil uno.
- Presenta copia simple de escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad de la primera cabecera Distrital, mediante el cual el C. Ingeniero Héctor Gonzalez García, en su carácter de apoderado legal de la empresa denominada "SIERRA MORENA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, informa que cuenta con posesión y **pleno dominio** de los siguientes inmuebles Polígono Norte de 226,225.84 metros cuadrados, expediente catastral [REDACTED] y Polígono Sur de 357,736.526 metros cuadrados, expediente catastral [REDACTED] y que las descripciones de los predios antes citados no corresponden a la situación física de los mismos toda vez que dichos inmuebles fueron afectados y subdivididos en forma natural por el trazo de las Calles Alejandro de Rodas y Avenida Leonés, por lo que la existencia de dichas calles, obligan a subdividir los inmuebles de 359,174.32 y 226,225.84 metros cuadrados en tres polígonos, por lo que respecta polígono Norte, 1.- Polígono número 1 uno- con superficie de 20,641.976 metros cuadrados, 2.- polígono 2 dos, superficie de 49,423,237 metros cuadrados, 3.- polígono número 3 tres, superficie de 156,160.627 metros cuadrados, por lo que el polígono sur, 4.- polígono número 4 cuatro superficie de 264,118.923 metros cuadrados, 5.- polígono número 5 cinco superficie de 47,561.974 metros cuadrados, 6.- polígono número 6 seis superficie de 53,006.054 metros cuadrados, levantándose para tal efecto **Acta Fuera de Protocolo**, número 58,165/2002, de fecha 01-un día del mes de abril de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, hace constar que comparecen los señores Héctor Gonzalez García, en su carácter de apoderado especial de la empresa SIERRA MORENA, S.A DE C.V. y el ingeniero Alfonso Olivas Ochoa, manifiesta que ocurren Ratificar en todas y cada una de sus partes el contenido del presente documento, que anteceden y reconocen como suyas y puestas de su puño y letra su respectiva firma que le suscribe, quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo número de inscripción 196, Volumen 21, Libro 2, Sección Actas Aclaratorias, de fecha 17-diecisiete días del mes abril del 2002-dos mil dos.

2/15



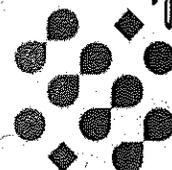


EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000207-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03797/2024

Presenta copia simple de escrito dirigido al Registro Público de la Propiedad correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, mediante el cual el Ingeniero Héctor Gonzalez García, en su carácter de administrador Único de "SIERRA MORENA", S. A. DE C. V., que es propietaria de un bien inmueble que se describe a continuación Polígono 4 que forma parte del Polígono Sur de 264,118.923 metros cuadrados, en fecha reciente se tramitó Análisis para rectificación de medidas, ante la Dirección de Catastro, departamento de Cartografía, del Instituto registral y catastral del Estado de Nuevo León, con plano de trámite de número de Folio 98315/17 del expediente [redacted] del Municipio de Monterrey, quedando un superficie total de 252,972.75 metros cuadrados, levantándose para tal efecto Acta Fuera de Protocolo número 089/140,705/18, de fecha 11-once días del mes de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 89-ochenta y nueve, con domicilio en este Municipio y ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, se hace constar que ante el compareció el señor Ingeniero Héctor Gonzalez García, por sus propios derechos y además en su carácter de Apoderado general de la empresa denominada "SIERRA MORENA S.A. DE C.V." y que el señor Arquitecto Jorge Gonzalez García por sus propios derechos que ocurren ante esta parte a fin de ratificar las firmas puestas en el documento que antecede, mismo que forma parte integrante de la presente acta, quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo número de inscripción [redacted]

Presenta copia simple de Escritura Pública Número 16,749 dieciséis mil setecientos cuarenta y nueve, en el Municipio de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 31-treinta y un de agosto de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 89-ochenta y nueve, con domicilio en este municipio y con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compraventa de un bien inmueble, la Sociedad Sierra Morena, Sociedad Anónima de Capital Variable, de un lote de terreno rústico en la Ex comunidad de San Bernabé, Topo Chico, Jurisdicción de este Municipio con superficie de 25,027.19 metros cuadrados, con el expediente catastral [redacted] Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número de [redacted]

Presenta copia simple de escrito dirigido a la C. Licenciada Sylvia Yolanda Obregón Cabrieles, Primer Registrador de la Propiedad y del Comercio, Primera Cabecera Distrital en Monterrey, Nuevo León mediante el cual, Juan Carlos Martínez Rodríguez en su carácter de representante legal de la empresa denominada "SIERRA MORENA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, según justifica en el apartado de personalidad dentro de la ratificación del presente escrito, se solicitó la inscripción de la FUSION-SUBDIVISION, autorizada por la Secretaría de Desarrollo urbano y ecología del municipio de Monterrey, mediante número de Oficio 15268/SEDUE/2020, bajo el Expediente Administrativo número S-106/2020 de fecha 04 de diciembre de 2020, así mismo el Plano autorizado quedo debidamente autorizado por el instituto registral y catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro de fecha 15 de enero de 2021 mediante Folio [redacted], en el cual se fusiono de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con superficie de 25,027.19 m2 y [redacted] con superficie de 252,972.75 metros cuadrados para formar un solo polígono de 277,99.94 metros cuadrados, para posteriormente SUBIDVIDIRSE en 3-tres porciones de los polígonos con las siguientes superficies i) lote resultante de la subdivisión 001, con una superficie de 32,206.50 metros cuadrados, ii) lote resultante de la subdivisión 002, con una superficie de 107,233.23 metros cuadrados y iii) lote resultante de la subdivisión 003, con superficie de 138,560.21 metros cuadrados. levantándose para tal efecto Acta fuera de protocolo número 90/13,984/2021 de fecha 26-veintiseis días del mes de enero del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales Gonzalez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 90-noventa, con ejercicio en Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, compareció el señor Juan Carlos Martínez Rodríguez, en representación de la Sociedad denominada "SIERRA MORENA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, donde ratifica el contenido de firmas, registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número de [redacted]



Fracción I inciso c), y fracción II inciso c) Acreditación el interés. Documento que acredite la personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 355-trescientos cincuenta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los **13-trece días del mes de agosto del año 1981-mil novecientos ochenta y uno**, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Treviño García, Titular de la Notaria Pública número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en este Municipio; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad mercantil denominada "SIERRA MORENA, SOCIEDAD ANONIMA" la cual queda inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, registrada bajo el [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 5,539-cinco mil quinientos treinta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los **26-veintiseis días del mes de mayo del año 1987-mil novecientos ochenta y siete**, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Fernández Garza, Notario Público, Titular de la Notaria Pública número 40-cuarenta, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene Asamblea General Extraordinaria de Accionistas respecto a la Transformación de la Sociedad en Sociedad Anónima de Capital Variable, para quedar SIERRA MORENA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, quedando inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, registrada [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 3929-tres mil novecientos veintinueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los **13-trece días del mes de octubre del año 2000-dos mil**, pasada ante la fe del Licenciado Javier García Garza, Notario Suplente, adscrito a la Notaria Pública número 89-ochenta y nueve de la cual es Titular el Licenciado León A. Flores Gonzalez, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene Asamblea General Extraordinaria De Accionistas, "Sierra Morena, Sociedad Anónima de Capital Variable" que por medio de este instrumento otorgan el poder a favor del señor Ingeniero y Arquitecto Héctor Gonzalez Treviño además del cargo de Administrador Único; la cual quedo inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 4,344-cuatro mil trescientos cuarenta y cuatro, en la ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los **06-seis días del mes de noviembre del año 2001-dos mil uno**, pasada ante la fe del Licenciado Javier García Garza, Notario Suplente adscrito a la Notaria Publica Número 89-ochenta y nueve, de la cual es titular el Licenciado León A. Flores Gonzalez con domicilio en este municipio y ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento comparecen la señorita Licenciada Lillie Ramírez García, en su carácter de Delegada Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "SIERRA MORENA", SOCIEDAD ANONIMA CAPITAL VARIABLE, que por medio de este instrumento se nombra los APODERADOS JURÍDICOS GENERALES al señor Arq. Jorge Gonzalez García v Lic. Lillie Ramírez García; quedando inscrita [REDACTED] 4
- Presenta Carta Poder Simple original simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 22-veintidos de mayo del 2024-dos mil "SIERRA MORENA, S.A de C.V." en su carácter de propietario del predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 otorga poder a favor del [REDACTED] 3 para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el permiso para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, nombrando como Testigos los [REDACTED] 3
- Presenta copia de pasaporte vigente expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores de los Estado Unidos Mexicanos a nombre del C. Jorge Gonzalez García referido con el Número de Pasaporte [REDACTED] 6 (Apoderado Jurídico General Sierra Morena S.A. de C.V.)



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000207-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03797/2024

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] con código de identificación [redacted] (Gestor)
Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] con código de identificación [redacted] (Testigo)
Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [redacted] con código de identificación [redacted] (Testigo)

Fracción I inciso d), y fracción II inciso e). - Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la AVENIDA PASEO DE LOS LEONES, SIN NÚMERO, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Fracción I inciso f) y fracción II inciso d) Pago de los derechos correspondientes.

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000034900 de fecha 05-cinco de agosto de 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad de uso de suelo y Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para el expediente catastral [redacted] asignando el expediente administrativo Folio L-FLDA-000207-24-02.
Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada las Licencias solicitadas.

Fracción I inciso g).- Tarjetón del impuesto predial al corriente.

Presenta copia simple de recibo con Folio 382E-7216 con fecha de pagado 25-veinticinco días del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial, 2024 (correspondiente a los 06 bimestres del año), para el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León para el trámite de la factibilidad, siendo los señalados en el artículo 164 del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Fracción I. Solicitud Oficial (...)

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso a), II inciso a) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

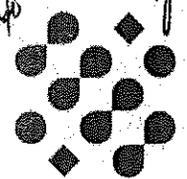
Fracción II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere.

No presenta antecedente (construcción) para el predio ubicado en AVENIDA PASEO DE LOS LEONES, SIN NÚMERO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN con el expediente catastral [redacted]

Fracción III. y V. Croquis de ubicación. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privada, 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.

Se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso d), y II inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción IV. El pago de derechos municipales respectivo.



Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso f) y II inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción 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;

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso b), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso c), II inciso c) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, toda vez que los solicitantes comparecen por sus propios derechos.

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

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción 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 a color del predio (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores).

Fracción 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 en la dirección de en la [REDACTED] expedido por Agua y Drenaje. del periodo de facturación de 05-cinco de julio al 06-seis de agosto del 2024-dos mil veinticuatro.

Fracción 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 Cd.

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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000207-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03797/2024

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.

3. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León para el trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, son los señalados en el artículo 156 BIS I. del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Fracción I. Solicitud Oficial (...)

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso a), II inciso a) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en los requisitos número 2, requerida en la fracción I del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción 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;

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso d), II inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en los requisitos número 2, requerida en la fracción III y V del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

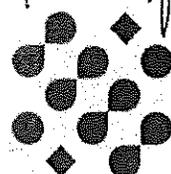
Fracción III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en los requisitos número 2, requerida en la fracción VI del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción IV. y V. 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; Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso c), II inciso c) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en los requisitos número 2, requerida en la fracción VII del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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



Fracción 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;

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, es requisito que puede omitirse su presentación, tratándose de solicitudes acumuladas o en conjunto,

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

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso g), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en los requisitos número 2, requerida en la fracción VIII del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 2, requerida en la fracción IX del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 2, requerida en la fracción X del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción X. El pago de derechos municipales correspondientes;

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso f), II inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en los requisitos número 2, requerida en la fracción IV del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción 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.

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 2, requerida en la fracción XI del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000207-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03797/2024

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, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, Incisos a) a la g), II incisos a) a la e), 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, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, 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.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70) 19-001-157, 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.

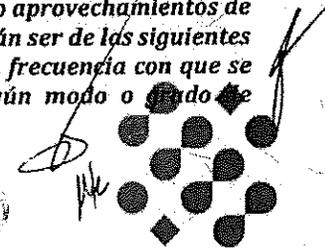
Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE dando frente a la Avenida Paseo de los Leones, clasificada como CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO.

COMPATIBILIDAD DE USOS EN CMI- CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (AV. PASEO DE LOS LEONES)

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
COMERCIO	2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		Condicionado
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	

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: "...1. 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. o) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico ..."

Al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como CONDICIONADOS; es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "...Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: (...) II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de



incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...".

Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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

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

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 DE 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.

10/15





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000207-24-02
OFICIO N.º. SEDUSO/03797/2024

Las densidades máximas de unidades, habitacional y 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 la Avenida Paseo de los Leones)**

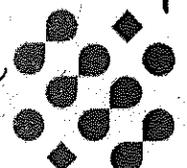
Superficie a Dictaminar:	32,206.50 m²
Lineamientos	NORMA
	COEFICIENTE
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50
Área libre	0.25
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	10
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros

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 del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

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..."

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN GOBIERNO INTEGRADO,
EFICIENTE Y SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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

"...I. Las áreas de estacionamiento subterráneo, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS Y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.

II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas..."

Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 - trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

Tomando en cuenta lo anterior, la solicitud materia del presente estudio de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico no se encuentra contemplado dentro de los supuestos establecidos en el artículo antes transcrito, por lo que se dejan a salvo las facultades de esta Autoridad de que al momento en que se presente una nueva solicitud en donde se solicite un acción de crecimiento contenidos en el artículo 202 y solamente en caso de que se encuentre en los supuestos de los artículo 210 o 212 de la citada Ley, según sea el caso, se analizará si es exigible o no el requerimiento del cumplimiento de cesión municipal

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.

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

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

12/15



Gobierno
de
Nuevo León



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000207-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03797/2024

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

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 50.00 m2

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

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

En atención a lo establecido en el 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.

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.

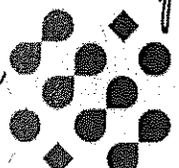
Deberá de presentar el Alineamiento Vial al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar dicho alineamiento en el proyecto arquitectónico.

SEXTO. DICTÁMENES EXTERNOS.

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 Monterrey.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 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 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 160 BIS 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; se

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS)**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES SIN NÚMERO, DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el número de expediente catastral **(70) 19-001-157**, el cual tiene una superficie total de **32,206.50 metros cuadrados**.

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

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

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

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

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

14/15



Gobierno
del
Estado de
Nuevo León

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



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000207-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03797/2024

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS)**, 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 la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

MTRA. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/ NLMM/ JEGH/ VNR/ JLOS

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 10:02 horas del día 20 del mes de 109 del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Traviña Aguilera

FIRMA [Signature]

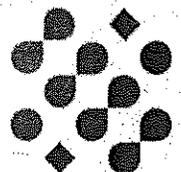
No. DE GAFETE 21429

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

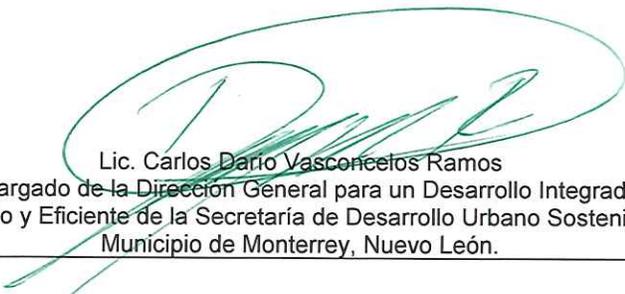
NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]

IDENTIFICACIÓN [REDACTED]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000207-24-02
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Numero de pasaporte, 7. Firma.
	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.