



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000086-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02839/2024

INSTRUCTIVO

A LOS C.C.

Y AUTOMÓVILES TECNOLÓGICO S.A. DE C.V.
DOMICILIO: AVENIDA EUGENIO GARZA SADA NÚMERO 2415, COLONIA TECNOLÓGICO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEÓN.
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 15-quinze de julio del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 19-diecinueve de abril de 2024-dos mil veinticuatro, por el apoderado de la persona moral denominada AUTOMÓVILES TECNOLÓGICO, S.A. DE C.V., subarrendataria del inmueble ubicado en la AVENIDA GONZALITOS NÚMERO 250, COLONIA SAN JERÓNIMO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con los expedientes catastrales números 70) 22-084-002 y 70) 22-084-085, con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (AGENCIA DE AUTOMOVILES), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 3,311.53 metros cuadrados (Lote 002=2,311.53 m2 y Lote 085=1000.00 m2). Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-FLDA-000086-24-02, y

RESULTANDO

PRIMERO. 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 los artículos 156 BIS I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Fracción I inciso a) y 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 SERVICIOS (AGENCIA DE AUTOMOVILES), ubicado en Avenida Gonzalitos Número 250, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 22-084-002 y 22-084-085.

Fracción I inciso b) y fracción II inciso b). Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de factibilidad.

SECRETARÍA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPAÑÍA Y COOPERATIVAS
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 89,301-ochenta y nueve mil trescientos uno, de fecha 26-veintiséis de junio de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cirilo, Titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE** con el número de expediente catastral **22-084-085**, en la que se hace constar que comparecieron por una parte la señora [REDACTED] y la señora [REDACTED] y su esposo el señor [REDACTED] como "**LA PARTE VENDEDORA**" y por otra parte el señor [REDACTED] y su esposa la señora [REDACTED], ambos representados en ese acto por el Ingeniero [REDACTED], como la "**LA PARTE COMPRADORA**". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED].
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 89,302- ochenta y nueve mil trescientos dos, de fecha 26-veintiséis de junio de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cirilo, Titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE**, identificado con el número de expediente catastral **22-084-002**, en la que se hace constar que comparecieron por una parte los señores [REDACTED] y su esposa la señora [REDACTED] y la señor: [REDACTED], como "**LA PARTE VENDEDORA**" y por otra parte el señor [REDACTED] y su esposa la señora [REDACTED], ambos representados en ese acto por el Ingeniero [REDACTED] como la "**LA PARTE COMPRADORA**". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED].
- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo Número 230,472-doscientos treinta mil cuatrocientos setenta y dos, de fecha 30-treinta de septiembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la que comparece el C. [REDACTED] en su carácter de apoderado de los señores [REDACTED], a solicitar la Inscripción de la **RECTIFICACION DE MEDIDAS** de dos porciones de terrenos fusionados catastralmente, resultando una superficie total del Polígono General de 2,311.53 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 70) 22-084-002. La cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 6087, Volumen 113, Libro 122, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de octubre de 2015-dos mil quince.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 16,063-dieciséis mil sesenta y tres, de fecha 15-quinque de septiembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montañón Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta con ejercicio en el Primer Distrito; relativa al **CONTRATO DE DONACIÓN A TÍTULO GRATUITO DE INMUEBLES CON RESERVA DE USUFRUCTO VITALICIO**, identificados con el número de expediente catastral 22-084-002 y 22-084-085, en la que se hace constar que comparecieron de una parte como "**LOS DONANTES**" el señor [REDACTED] y su esposa [REDACTED] y la señora [REDACTED] y de otra parte como "**EL DONATARIO**" el señor [REDACTED].

Monterrey  
2024



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000086-24-02  
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02839/2024

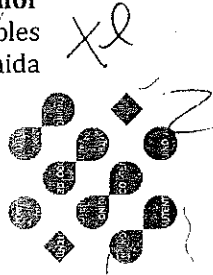
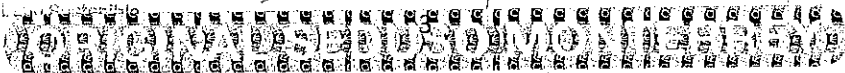
Ingeniero [redacted] escritura inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Número [redacted]

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 18,815- dieciocho mil ochocientos quince, de fecha 15-quince de marzo de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Titular de la Notaria Pública número 130-ciento treinta con ejercicio en el Primer Distrito; relativa a la **RECTIFICACIÓN DE UN CONTRATO DE DONACIÓN INMUEBLE**, respecto al lote identificado con el número de expediente catastral 22-084-002, para uso del señor [redacted] en la que se hace constar que comparecieron el señor [redacted] la señora [redacted] y el Ingeniero [redacted] Escritura inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [redacted]

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 40,784-cuarenta mil setecientos ochenta y cuatro, de fecha 07-siete de diciembre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaria Pública número 19-diecinueve con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; en la que se hace constar que comparecieron los señores [redacted] promover la **SUCESION TESTAMENTARIA EXTRAJUDICIAL a bienes del señor [redacted] nombrando como UNICOS Y UNIVERSALES HEREDEROS a los señores [redacted] (HEREDERO Y ALBACEA) Y [redacted] (HEREDERO Y ALBACEA)**. Escritura inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

- Presenta **Contrato de Arrendamiento**, de fecha 01-uno de enero de 2024-dos mil veinticuatro, celebrado por una parte, por los señores [redacted] representado en ese acto por el señor [redacted] y el señor [redacted] como "EL ARRENDADOR" y por otra parte la sociedad **KSP, S.A. DE C.V.** representada en este acto por el señor **JOSE ALFREDO AGUILAR RODRIGUEZ** en su carácter de Apoderado General como "EL ARRENDATARIO", respecto a los inmuebles identificados con los expedientes catastrales 22-084-002 y 22-084-085, ubicados en la avenida Gonzalitos, número 250, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta **Contrato de Subarrendamiento**, de fecha 27-veintisiete de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, RATIFICADO ante la fe del Licenciado Fernando González Viejo, Titular de la Notaria Pública Número 93-noventa y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Número (093/35,232/24)** de la misma fecha, celebrada por una parte por **KSP, S.A. DE C.V.** representada en ese acto por el señor **JOSE ALFREDO AGUILAR RODRIGUEZ** como "LA SUBARRENDADORA" y por otra parte la sociedad denominada **AUTOMOVILES TECNOLOGICO S.A. DE C.V.** representada en ese acto por el señor **MIGUEL ANGEL RIOS ROMERO** como "LA SUBARRENDATARIA", respecto de los inmuebles identificados con los expedientes catastrales 22-084-002 y 22-084-085, ubicados en la avenida Gonzalitos, número 250, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.



- 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.

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

**Fracción I inciso c) y, fracción II inciso c) Acreditación del interés o personalidad jurídica.**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 30,270-treinta mil doscientos setenta, de fecha 13-trece de octubre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; que por medio de ese instrumento constituyen la sociedad denominada "**KSP**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, nombrando como **ADMINISTRADOR ÚNICO y LA OTORGACIÓN DE DIVERSOS PODERES** al señor **Ingeniero José Carlos González Calderón**; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico Número 156583 \* 1, de fecha 06-seis de noviembre de 2015-dos mil quince.
- Presenta copia simple de Escritura Pública número 44,315- cuarenta y cuatro mil trescientos quince, de fecha 16-dieciséis de julio de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe de la Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público número 19-diecinueve con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; en la que se hace constar que compareció el señor Mauricio González Chapa, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada "**KSP**" **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** a la **PROTOCOLIZACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA** de la citada empresa, la cual contiene entre otros puntos, que la administración de la sociedad a partir de esa fecha sea a través de un **Consejo de Administración**, nombrando como **Presidente al C. Mauricio González Chapa** y como **Secretario al C. José Carlos González Chapa** y se acuerda designar como **Apoderados y Representantes Legales de la Sociedad a los señores Mauricio González Chapa y José Carlos González Chapa**. Inscrita ante el Registro Público de Comercio Monterrey, bajo Folio Mercantil Electrónico 156583, de fecha 22-veintidós de julio de 2021-dos mil veintiuno.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 45,724-cuarenta y cinco mil setecientos veinticuatro, de fecha 13-trece de octubre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual compareció el señor José Carlos González Chapa, por sus propios derechos (**EL PODERANTE**) a **OTROGAR** un Poder Especial en cuanto a su Objeto, pero General en cuanto a sus **Facultades con Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Administración Laboral, Poder General para Actos de Administración en Asuntos Fiscales, Poder General para Cuentas Bancarias, Poder Especial Cambiario y con Facultades de Delegación** a favor del señor **Mauricio González Chapa (El APODERADO)**.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 20,338-veinte mil trescientos treinta y ocho, de fecha 24-veinticuatro de octubre de 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Cruz Cantú Garza, Titular de la Notaría Pública número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en este Municipio; relativa a la constitución de la sociedad denominada "**AUTOMOVILES TECNOLÓGICO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, nombrando como **ADMINISTRADOR ÚNICO** al señor **Ingeniero Tomas Roberto González Sada** y **LA OTORGACIÓN**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000086-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02839/2024

DE DIVERSOS PODERES, PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PODER GENERAL CAMBIARIO a los señores Ingeniero Tomás Roberto González Sada y Licenciado Pablo Ernesto González Sada, para que lo actúen conjunta o separadamente; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Número 3048, Volumen 429, Libro 3 segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección Comercio, Resoluciones y Convenios Diversos, Unidad Monterrey, de fecha 01-uno de diciembre de 1997-mil novecientos noventa y siete.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 17,235-diecisiete mil doscientos treinta y cinco, de fecha 13-trece de agosto de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual compareció el señor Tomás Roberto González Sada, en su carácter de Administrador Único de la sociedad denominada "AUTOMOVILES TECNOLOGICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a OTROGAR un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración y un, Poder General Cambiario, a favor del señor Miguel Ángel Ríos Romero. Inscrita ante el Registro Público de Comercio, bajo el Folio Mercantil Electrónico 61416, de fecha 25-veinticinco de agosto de 2021-dos mil veintiuno.
Presenta copia simple de Escritura Pública Número 54,764-cincuenta y cuatro mil setecientos sesenta y cuatro, de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual compareció el señor José Carlos González Chapa y Mauricio González Chapa, en su carácter de Apoderados de la sociedad denominada "KSP", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a OTROGAR un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder para Actos de Administración Laboral y un Poder General para Actos de Administración, a favor del señor José Alfredo Aguilar Rodríguez. Inscrita ante el Registro Público de Comercio, bajo el Folio Mercantil Electrónico 156583, de fecha 28-veintiocho de noviembre de 2023-dos mil veintitrés.
Presenta copia simple de Escritura Pública Número 5,342-cinco mil trescientos cuarenta y dos, de fecha 01-uno de abril de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Alfonso Bolaños Cacho Martínez, Titular de la Notaría Pública Número 127-ciento veintisiete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual compareció el señor Oscar de Jesús Cisneros Cisneros, en su carácter de Apoderado General de la sociedad denominada "AUTOMOVILES TECNOLOGICO" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a OTROGAR un PODER ESPECIAL, a favor de la señora Karla Marcela Fuentes Luna. CERTIFICADA por el Licenciado Gabriel Alfonso Bolaños Cacho Martínez, Titular de la Notaría Pública Número 127-ciento veintisiete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose a razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo Numero (127/34,321/24) de fecha 04-cuatro de abril de 2024-dos mil veinticuatro.
Presenta copia simple de Escritura Pública Número 14,269-catorce mil doscientos sesenta y nueve, de fecha 03-tres de abril de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Titular de la Notaría Pública Número 5, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; mediante la cual compareció el señor Mauricio González Chapa en representación del señor José Carlos González Chapa ambos en calidad de ALBACEAS dentro de la sucesión testamentaria a bienes del señor José Carlos González Calderón, a OTROGAR un Poder General para Actos de Administración, a favor de la señora Mónica Lizette Mata Reyes. Misma que fue CERTIFICADA bajo número de Acta Fuera de Protocolo 005/39,345/2024 de fecha 03-tres de abril de 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 5-cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado. Respecto a los predios identificados con el número de expediente catastral 22-084-002 y 22-084-085.



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with a grid pattern and the number 2.



- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. José Carlos González Chapa, con número de identificación [REDACTED] 3 (Albacea y Apoderado de KSP, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Mauricio Gonzalez Chapa, con código de identificación [REDACTED] 3 (Albacea y Apoderado de KSP, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. José Alfredo Aguilar Rodríguez, con código de identificación [REDACTED] 3 (Apoderado de Propietarios y Arrendador).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Miguel Ángel Ríos Romero con código de identificación [REDACTED] 3 (Apoderado de la sociedad denominada "AUTOMOVILES TECNOLOGICO" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] 1 con código de identificación [REDACTED] 3 (Gestor).

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.

**Fracción I inciso d), y fracción II inciso d). Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.**

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Avenida Gonzalitos Número 250, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 22-084-002 y 22-084-085.
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000033608 de fecha 22-veintidos días del mes de abril del año 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.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

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

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.

**Fracción I inciso f). Pago de derechos correspondientes.**

Gobierno de Monterrey 2024



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000086-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02839/2024

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a 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.

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

- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro con Folio LINEA-350227, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto del pago del Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 22-084-002.
Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro con Folio LINEA-350226, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto del pago del Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 22-084-085.

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

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

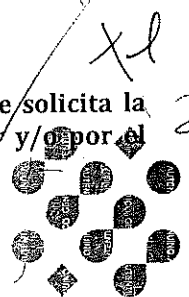
El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos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

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

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

III. Croquis de ubicación del predio; y,
IV. El pago de derechos municipales respectivo.

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



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

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

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

- Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente y requerida a su vez en las fracciones I y II, 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 de plano, dentro del acuerdo contenido en el Punto 16 del Acta 49 de fecha 25-veinticinco de junio de 1969-mil novecientos sesenta y nueve, emitido por el COMITÉ DE PLANIFICACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, mediante el cual se aprobó el proyecto de Locales Comerciales y Oficinas denominado "EDIFICIO GONZALITOS", respecto del inmueble ubicado en la Av. Gonzalitos sin número, Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta copia simple de cartulina de fecha 30-treinta de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, emitida dentro del expediente administrativo TM-DETH-000112-24, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autorizó la DEMOLICIÓN TOTAL de 4,005.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 22-084-002, ubicado en la Avenida Gonzalitos número 250, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León
- Presenta copia simple de cartulina de fecha 30-treinta de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, emitida dentro del expediente administrativo TM-DETH-000111-24, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autorizó la DEMOLICIÓN TOTAL de 470.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 22-084-085, ubicado en la avenida Gonzalitos, sin número, 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 (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 la Comisión Federal de Electricidad, respecto al período facturado del 21-veintiun días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro al 20-veinte días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en la Avenida Garza Sada, Número 2415, Colonia Tecnológico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien en formato digital, en el que se contenga la**

Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 - 2024





documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante memoria USB

Quando 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:

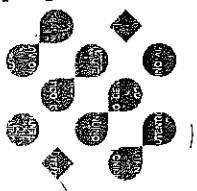
I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su Área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para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

Quando 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 y requerida a su vez en la fracción I, 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 ó cualquier otra contribución municipal;

- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro con Folio LINEA-350227, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto del pago del Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 22-084-002.
- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro con Folio LINEA-350226, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto del pago del Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 22-084-085.

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 (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 la Comisión Federal de Electricidad, respecto al período facturado del 21-veintiuno de febrero de 2024-dos mil veinticuatro al 20-veinte de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en la avenida Garza Sada, número 2415, Colonia Tecnológico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**X. El pago de derechos municipales correspondientes;**

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

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

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

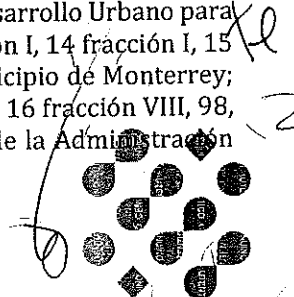
- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

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

**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 a), 148 fracción I, 308 fracción II, 310 fracción II inciso a), 311 fracción II incisos a) a la e), 313, 319, fracción XI, inciso a), 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 1, inciso b), 12 fracción I, 14 fracción I, 15 fracción 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.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



**SEGUNDO** Que atento a la solicitud planteada por el apoderado de la persona moral denominada AUTOMÓVILES TECNOLÓGICO, S.A. DE C.V., para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para SERVICIOS (AGENCIA DE AUTOMOVILES), ubicado en Avenida Gonzalitos Número 250, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 22-084-002 y 22-084-085, el cual cuenta con una superficie de 3,311.53 metros cuadrados y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

**TERCERO** - Ahora bien, con el fin de determinar los lineamientos del inmueble con expediente catastral 70) 22-084-002 y 22-084-085, es importante precisar que 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.

**1.- ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.**

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D 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 SAN JERONIMO** dando frente a la Avenida Gonzalitos en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, en el cual el uso solicitado para **SERVICIOS (2.6.1 AGENCIA DE AUTOMOVILES)** se consideran como **PERMITIDOS**.

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: "...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.

**2.- 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 70) 22-084-002 Y 22-084-085, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SCU-SUBCENTRO URBANO PARA EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 22-084-002**

Superficie a Dictaminar:	2,311.53 m2
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15

*Handwritten signatures and initials:*  
JA  
TL  
W

*Handwritten mark:* 2



Nº de Niveles (Máximo)	(+)12 Niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 ml

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SCU-SUBCENTRO URBANO PARA EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 22-084-085**

Superficie a Dictaminar:	1,000.00 m2
<b>Lineamientos</b>	<b>NORMA</b>
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	COEF 0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.0 V 0.25
<b>ÁREA LIBRE</b>	0.15
CAV (Coeficiente de Área Verde)	HASTA 12 Niveles
Nº de Niveles (Máximo)	4.00 ml
Altura Máxima por Nivel	

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.

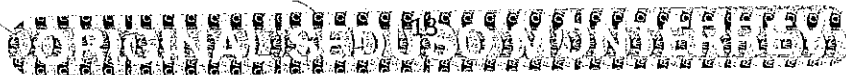
Art.39.-La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones.

- En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros.

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

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

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



Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Art. 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.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

Art.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.

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.

### 3.- 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 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
SERVICIOS	2.6 Venta de vehículos automotrices, refacciones y accesorios	
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicleta 1-un cajón por cada 50.00 m2

Gobierno de Monterrey  
2021 - 2024





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000086-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02839/2024

\*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 Art.28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Mátriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

Conforme al Art. 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.

4.- ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

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

5. DICTÁMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que pretenda emitido por Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.

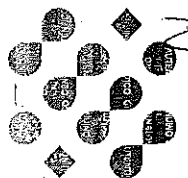
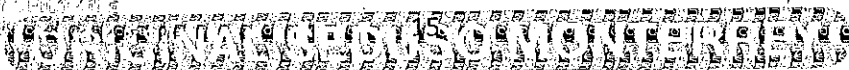
Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que, de conformidad con los artículos 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, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, artículos 156 BIS y 164 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, se otorga la

FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (AGENCIA DE AUTOMÓVILES), respecto del predio identificado con el expediente catastral número (70) 22-084-002 y 22-084-085, el cual cuenta con una superficie de 3,311.53 metros cuadrados, y por ende, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN URBANA

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

16437



ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (AGENCIA DE AUTOMÓVILES)**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA GONZALITOS NÚMERO 250, COLONIA SAN JERÓNIMO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con los expedientes catastrales números **70) 22-084-002 y 70) 22-084-085**, el cual tiene una superficie total de 3,311.53 metros cuadrados.

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

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

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

**SÉPTIMO.** 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

Monterrey  
2021 2024



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000086-24-02  
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02839/2024

lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (AGENCIA DE AUTOMÓVILES)**; 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.

Gobierno de Monterrey

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

DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS  
DIVERSOS DE LA SECRETARÍA DE  
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

**ARQ. 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/ NEMM/ MACS/ GIM/ JPPB

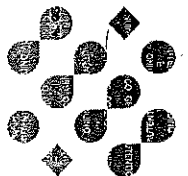
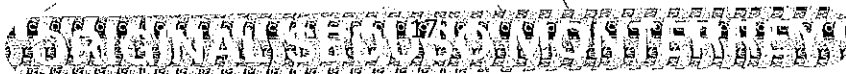
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 4:41 horas del día 16 del mes de Julio del año 2024.

**EL C. NOTIFICADOR**


NOMBRE Yaracé Beltrán Maldonado  
FIRMA [Firma]  
No. DE GAFETE 214303

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.**

NOMBRE [REDACTED]  
FIRMA [REDACTED]  
IDENTIFICACION [REDACTED]



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-FLDA-000086-24-02
	Fecha de Clasificación	30 de septiembre de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	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	30 de septiembre de 2024, Acta 09-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	Página 1: 1. Nombre. Página 2: 1. Nombre, 2. Número de inscripción. Página 3: 1. Nombre, 2. Número de inscripción. Página 6: 3. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 17: 1. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	