



**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD "GRUPO SAN BARR", S.A. DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: RÍO POTOMAC No. 530 PA, COLONIA DEL VALLE, EN SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**  
**Presente.**

Dentro del Expediente Administrativo citado, relativo a la presente solicitud se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro. **VISTO**, el expediente administrativo mencionado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el 11-once días del mes de junio de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. José Gerardo Vela Rodríguez, ostentado como representante legal de la sociedad "GRUPO SAN BARR", S.A. DE C.V., propietaria del inmueble ubicado en la AVENIDA MIGUEL HIDALGO S/N EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número 70)17-681-025, mediante la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA INDUSTRIA (MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS) Y SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 8,125.117 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-FLDA-000140-24-02, se tiene a bien declarar lo siguiente:

**RESULTANDO**

**PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:**

1. Para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en el artículo 311 fracciones:

**I y II. Inciso a). - Solicitud correspondiente.**

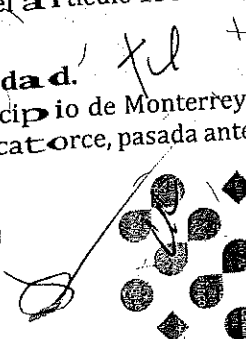
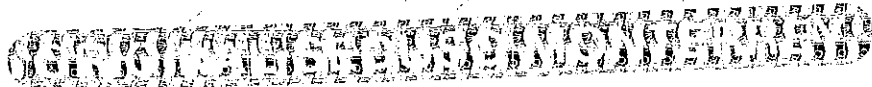
Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Industria (Mediana y Gran industria de procesos molestos) y Servicios (Almacén de Productos Inocuos y Oficinas Administrativas), ubicado en la Avenida Miguel Hidalgo sin número, en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)17-681-025.

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

**II. Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad.**

Presenta copia simple de Escritura Pública Número 31,050-treinta y un mil cincuenta, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estado Unidos Mexicanos, a los 21-veintiún días del mes de noviembre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante

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



la fe de la Licenciada Alida Enriqueta de Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, hace constar, **CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE BIEN INMUEBLE** respecto al predio identificado con el expediente catastral 70) 17-681-025, donde la sociedad denominada **GRUPO SAN BARR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por los señores Jorge Humberto Santos Reyna y Samira Barragán Juárez, se le designa como "la parte compradora". Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 2508, Volumen 291, Libro 101, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha a los 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2015-dos mil quince.

- Presenta Acta Fuera de Protocolo Número 024/17986/24- cero veinticuatro, diagonal, diecisiete mil novecientos ochenta y seis y uno, diagonal veinticuatro en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Ramón Baca Bonifaz, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual RATIFICA en todas y en cada una de sus partes el contenido íntegro del **ACTA ACLARATORIA** que por un error involuntario, los predios señalados se encuentran identificados bajo Expediente Catastral número 17-681-025, para lo cual se llevó a cabo ante la Dirección de Catastro el trámite de Desglose Catastral, por lo que se autorizó por parte de la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, el trámite de desglose catastral para llevar a cabo la presente Acta Aclaratoria para los expedientes catastrales 17-681-026 y 17-681-025 la cual quedo inscrita en el instituto registral Catastral bajo el Numero 2621, Volumen 131, Libro 53, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha a los 25-veinticinco de abril del año 2024-dos mil veinticuatro.

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

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

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 3,054**-tres mil cincuenta y cuatro, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 09-nueve días del mes de junio del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública Número 19-diecinueve de la cual es titular el Licenciado Carlos Humberto Suárez Garza, con ejercicio en el Primer Distrito Del Estado; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada "**CENTRO DE CONTROL INMOBILIARIO DEL NORTE**", seguida de la denominación **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de las iniciales **S.A. de C.V.**; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico Número 98653\*1, de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2006-dos mil seis.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 17,786**-diecisiete mil setecientos ochenta y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del 2011-dos mil once, ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; relativo a **Asan General Extraordinaria de Accionistas**; mediante la cual se aprueba el **proyecto de fusionar a las Sociedades "MUY Y ARRENDAMIENTOS OMICRON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y "**GRUPO SAN BARR**" **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** de como sociedades fusionadas y que se extinguen, con la sociedad "**CENTRO DE CONTROL**"



INMOBILIARIO DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como sociedad fusionante y que subsiste, adoptando el nombre de "GRUPO SAN BARR" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, tras la fusión. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico Número 96221\*1, de fecha 06-seis días del mes de junio del año 2011-dos mil once.

- Presenta **Escritura Pública Número 22,279**-veintidos mil doscientos setenta y nueve en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de junio del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Número 19-diecinueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a **PROTOCOLIZACIÓN TOTAL DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL, EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**, con el objeto de formalizar el **OTORGAMIENTO DE PODERES DE GRUPO SAN BARR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, Poder general para administrar bienes** a favor de los señores Marcelo Alejandro Martínez Santos, José Gerardo Vela Rodríguez y Rubén Arturo Elizondo Rodríguez. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico Número 98653\*1 de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2017-dos mil diecisiete.
- Presenta **Acta Fuera de Protocolo Número 024/18481/24**- cero veinticuatro, diagonal, dieciocho mil cuatrocientos ochenta y uno, diagonal veinticuatro en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 21-veintiún días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Ramón Baca Bonifaz, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene Carta Poder Notariada de fecha 14-catorce días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León; mediante el cual se le otorga a favor del **Licenciado José Gerardo Vela Rodríguez, Poder General para administrar bienes** a favor de los señores Marcelo Alejandro Martínez Santos, José Gerardo Vela Rodríguez y Rubén Arturo Elizondo Rodríguez. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico Número 98653\*1 de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2017-dos mil diecisiete.
- Presenta **Carta Poder Simple** en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 30-treinta días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. José Gerardo Vela Rodríguez, representante legal de la sociedad denominada "GRUPO SAN BARR", S.A. DE C.V., y como apoderado las [redacted] 1 [redacted] 1 predio ubicado en la Avenida Miguel Hidalgo s/n, jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 17-681-025, y en la cual presenta dos testigos la [redacted] 1 [redacted] 1
- Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. José Gerardo Vela Rodríguez, con Número [redacted] 2 (representante legal de la sociedad denominada "GRUPO SAN BARR", S.A. DE C.V.).
- Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [redacted] 1 con Número [redacted] 2 (Gestor).
- Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [redacted] 1 con Número [redacted] 2 (Gestor).
- Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [redacted] 1 con Número [redacted] 2 (Testigo).
- Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [redacted] 1 con Número [redacted] 2 (Testigo).

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

**I y II Inciso d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.**

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Avenida Miguel Hidalgo s/n, jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 17-681-025.
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000034280 de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad y Lineamientos. Asignado el número de expediente Folio L-FLDA-000140-24-02.

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

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

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos (Mediana y Gran Industria de procesos inocuos) y Servicios (Almacén de Productos Inocuos y Oficinas Administrativas) con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).
- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

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

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

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

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

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

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio: LINEA-331046 con fecha de pago a 27-veintisiete días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto del 1-primero al 6-sexto Bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro de Predial para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 17-681-025.

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



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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los artículos 164 y 156 BIS 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 interesa 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 II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS y requerida a su vez en las fracciones I y II, incisos a), (d y e), (d y f), (d y e), b), c) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- No cuenta con antecedentes

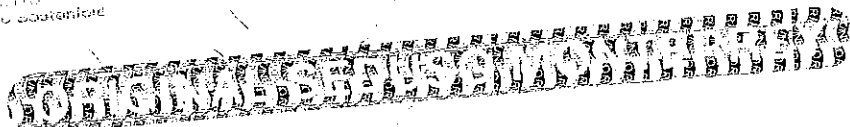
**IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;**  
Presenta 08-ocho fotografías del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro fotografías interiores).

**X. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad n mayor a tres meses; y,**

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes en la dirección expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al período facturado del 16-dieciseis días del mes de febrero al 1 diecisiete días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en Río Potomac número 530 PA, Colonia El Valle, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DIRECCIÓN GENERAL PARA EL DISEÑO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL DISEÑO URBANO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



- 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 presencial.

**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 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





OFICIO No.: SEDUSO/03123/2024  
EXP. ADM: L-FLDA-000140-24-02

su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado; así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1) y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), d), e)/b), c) y c) 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 tramite solicita la autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo y se resuelve en este expediente.

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

• Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio: LINEA-331046 con fecha de pago a 27-veintisiete días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto del 1-primero al 6-sexto Bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro de Predial para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 17-681-025.

**VIII. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privada, originales legibles y a colores;**

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

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

• Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al período facturado del 16-dieciseis días del mes de febrero al 17-diecisiete días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en Río Potomac número 530 PA, Colonia Del Valle, en el Municipio de San Pedro Garza García, 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**

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO SOSTENIBLE  
COMUNIDAD Y ENTORNO  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

7/16



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 presencial.

### 3. OTROS DOCUMENTOS

- Presenta copia simple de Cedula Única Catastral para el expediente catastral 17-681-025 con fecha del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139 y 264 fracciones I a IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo 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 II, 138 fracción I, incisos c) y d), 148 fracción I y II, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) a la e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 4, inciso e), 12 fracción III y IV, 14 fracciones III punto 3.9, 3.20 y IV punto 4.4, 15 fracción I y II, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 81, 139, 156, 156BIS, 156BIS I, 164 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. ANÁLISIS TÉCNICO.

#### 1. 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) 17-681-025, 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 días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 A 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 NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABÉ, DANDO FRENTE A LA Avenida Miguel Hidalgo**, en una Zona Clasificada como **ZT-ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN**, en el cual los usos solicitados para **INDUSTRIA (4.4.1 MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA, 51 EMPLEADOS O MAS, DE PROCESOS INOCUOS) Y SERVICIOS (3.2.4 OFICINA ADMINISTRATIVA Y 3.2.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)** está considerada su compatibilidad como a continuación se describe:

8/16





**COMPATIBILIDAD DE USOS EN (ZT) ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN**  
(dando frente a la Avenida Miguel Hidalgo)

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
SERVICIOS	3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Permitido
	3.9.4 Oficinas Administrativas	
	3.20 ALMACENAMIENTO	Condicionado
INDUSTRIA	3.20.5 De productos inocuos	
	4.4 MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA (51 EMPLEADOS O MÁS)	Condicionado
	4.4.1 De procesos inocuos	

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, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico.

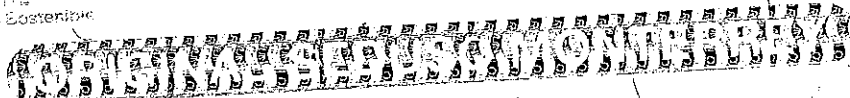
Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; mismos que se indican en el presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que 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 éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública".

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

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

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

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



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

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

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

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 de **ZT-ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN**, por tanto, le son aplicables solo los **Requerimientos II, III Y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a dichos 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: II.- Contaminación, III.- Impacto Vial y IV.- Seguridad.

**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) 17-681-025, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN ZT- ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN**

Superficie a Dictaminar:	8,125.117 m <sup>2</sup>
Lineamientos	NORMA
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	COEF
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	0.75
ÁREA LIBRE	3.50
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.25
N° de Niveles (Máximo)	0.12
Altura Máxima por Nivel	7 Niveles
	4.00 ml

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**

*[Handwritten signature]*  
 SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
 SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
 SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
 SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS



**(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.

De acuerdo a lo señalado en el **Artículo 39** del mencionado Reglamento de Zonificación, la altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría.

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 a lo señalado por el **Artículo 314** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, señala:

"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	3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA	1-un cajón por cada 45.00 m2
	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	

11/16

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



	<b>3.20 ALMACENAMIENTO</b>		
	3.20.5	De productos inocuos	1-un cajón por cada / 285.00 m2
<b>INDUSTRIA</b>	<b>4.4 MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA (51 EMPLEADOS O MÁS)</b>		
	4.4.1	De procesos inocuos	1-un cajón por cada 285.00 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, 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.

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

**4. 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:**

**Artículo 212.** En Construcciones para nuevas Edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente: 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.”

Por lo anterior, al momento de solicitar la Licencia de Construcción, deberá de acreditar con prueba idónea, presentando copia certificada de la aprobación del Fraccionamiento, que el predio se encuentra dentro de un Fraccionamiento aprobado o en su caso dar cumplimiento al citado Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

**5. 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



OFICIO No.: SEDUSO/03123/2024  
EXP. ADM: L-FLDA-000140-24-02

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.

**6. DICTAMENES EXTERNOS.**

**a) Protección Civil:**

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

Por lo que, una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II 311 fracciones I y II, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 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; 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

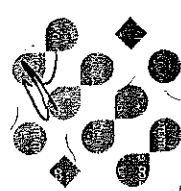
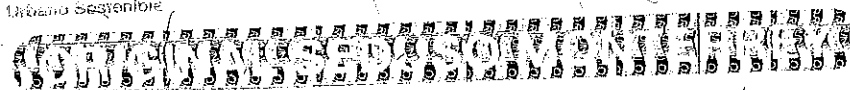
**ACUERDA**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA INDUSTRIA (MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA, 51 EMPLEADOS O MAS, DE PROCESOS INOCUOS) Y SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA MIGUEL HIDALGO S/N EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral número **70)17-681-025**, el cual cuenta con una superficie de **8,125.117 metros cuadrados**.

**SEGUNDO.** Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación en su caso, de las Licencias de Uso de Suelo, del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción), así como la Licencia de Uso de Edificación y demás acciones urbanas correspondientes ante esta dependencia, en términos del artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: "Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes."; y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señaladas; y deberá estarse a lo señalado 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; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. Deberá acreditar que el predio se encuentra dentro de un Fraccionamiento aprobado en caso contrario deberá dar cumplimiento al artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el caso de ser aplicable.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DEPARTAMENTO DE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



2. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
3. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
4. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados con anterioridad.
5. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
6. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura. Debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
7. Cuando se trate de inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico, o que presenten características dignas a conservar según la dependencia competente, previa a cualquier uso, cambio o alteración del inmueble, se deberá obtener dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.
8. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Centro.
9. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
10. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color-contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
11. Deberá presentar el Resolutivo en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L., (se evaluará según proyecto.)
12. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Movilidad, Geología, Hidrología, Ecología, en la etapa de Licencia de Uso de Suelo, de las áreas correspondientes adscritas a ésta Secretaría.
13. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al Artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual



OFICIO No.: SEDUSO/03123/2024  
EXP. ADM: L-FLDA-000140-24-02

deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.

- 14. Deberá presentar dictamen en Materia de Protección Civil Municipal y/o Estatal para la Licencia de Uso de Suelo y Dictamen de Bomberos para la Licencia de Construcción.
- 15. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
- 16. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
- 17. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.
- 18. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).
- 19. Deberá presentar Factibilidad de los servicios de Agua y Drenaje Sanitario y Electricidad, al momento de solicitar la Licencia de uso de Suelo, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo mayor de 1,500 m2-mil quinientos metros cuadrados.

**TERCERO.** Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior 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

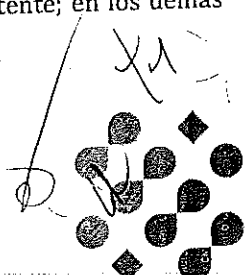
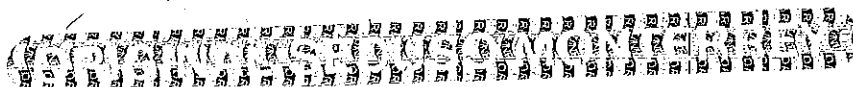
**CUARTO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

**QUINTO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos, que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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

DIRECCIÓN GENERAL PARA LA  
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE





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

**NOVENO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA INDUSTRIA (MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA, 51 EMPLEADOS O MAS DE PROCESOS INOCUOS) Y SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, respecto del predio antes mencionado, 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  
2024

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

DIRECCIÓN GENERAL DE  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
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/NLMM/MAUS/jmvr/Lpna

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 [REDACTED] horas del día 09 del mes de Agosto del año 2024.

**EL C. NOTIFICADOR**

NOMBRE Verónica Trente Aguilar  
No. DE GAFETE 214129


FIRMA [Signature]

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DELIBERACIÓN**

NOMBRE [REDACTED]  
IDENTIFICACION [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-FLDA-000140-24-02
	Fecha de Clasificación	31 de enero 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	<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, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de enero de 2025, Acta 02-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	Página 3: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 16: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 3. Firma autógrafa.	
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.	