



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/01394/2024
EXP. ADM: L-FUDS-207-23/

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. [redacted]

[redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

PRESENTE.

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-FUDS-000207-23, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

"En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO el expediente administrativo L-FUDS-000207-23, formado con motivo de la solicitud presentada por los C.C. [redacted]

[redacted] en su carácter de copropietarios, del inmueble ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral número 70)

[redacted] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (Refacciones y accesorios automotrices)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **152.00 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obra en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número de expediente L-FUDS-000207-23, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO. Que los C.C. [redacted] en su carácter de copropietarios, del inmueble ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral número [redacted] presenta solicitud oficial a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (Refacciones y accesorios automotrices)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **152.00 metros cuadrados**; quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo citado con anterioridad.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

- 1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, se atienden los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 311, fracción I:

A. Solicitud correspondiente. -

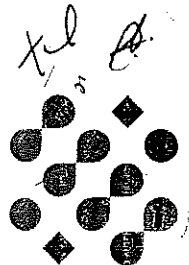
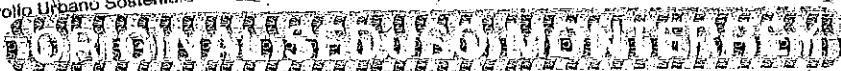
Presentan solicitud oficial y escrito libre de solicitud para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (Refacciones y accesorios automotrices)**, ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral número [redacted] lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.



Monterrey 2021 - 2024

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

12851



B. Acreditación de la propiedad o posesión. -

Presenta copia simple de la escritura pública número 11,698- once mil seiscientos noventa y ocho, en Monterrey, Nuevo León, al 07-siete de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe de la Licenciada **MARÍA DE LOURDES GARZA VILLAREAL**, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 39-treinta y nueve, en ejercicio en la Demarcación Notarial que comprende el Primer Distrito en el Estado con asiento en Monterrey, Nuevo León; comparecen los señores: [redacted] en su carácter de únicos y universales herederos y los últimos dos además como Albaceas de la Sucesiones Testamentarias a bienes de los señores: [redacted] solicitando se sirva Reabrir los Juicios de referencia, con el objeto de ampliar el Inventario y avalúo de la sucesión, incluyendo o adicionando bienes inmuebles, entre otros, la Finca [redacted] con una superficie de 152.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [redacted], aplicando y adjudicando el inmueble de referencia en mancomún proindiviso y por partes iguales. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [redacted] de fecha 21-veintiuno de agosto de 2023-dos mil veintitrés.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

C. Acreditación del interés y personalidad jurídica. -

Presenta Carta Poder Simple en formato de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 09-nueve de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, fungiendo como otorgantes los C.C. [redacted] y como apoderado el C. [redacted] para que realice los trámites del predio ubicado [redacted] identificado con el número del expediente catastral [redacted] y actuando como testigos [redacted]

- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [redacted] (propietario), con folio [redacted]
- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [redacted] (propietario), con folio [redacted]
- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [redacted] (propietario), con folio [redacted]
- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [redacted] (propietario), con folio [redacted]
- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [redacted] (propietaria), con folio [redacted]
- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [redacted] (gestor), con folio [redacted]
- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [redacted] (testigo), con folio [redacted]
- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [redacted] (testigo), con folio [redacted]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

de
Monterrey
2021 - 2024

2/8



D. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

Presenta plano de localización del inmueble ubicado en avenida Penitenciaría número 2244, del Fraccionamiento Simón Bolívar, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 39-070-051, correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo para comercio (refacciones y accesorios automotrices), firmado autógrafamente por los propietarios.

Lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

E. Pago de derechos correspondientes

Presenta pago de derechos Municipales con número de folio número 3170000031985 de fecha 25-veinticinco de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo.

Lo anterior se da cumplimiento 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.

F. Pago del impuesto predial al corriente. -

Presenta reporte de Cuenta Predial, expedido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago en línea con Folio LINEA-349671 con fecha de pago el 29-veintinueve de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en referencia de los bimestres 202101-202406 identificado con el número del expediente catastral 70) 39-070-051, con lo que acredita que se encuentra al corriente.

Con lo anterior se da cumplimiento a 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.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, siendo los señalados en el artículo 164 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, y XI por lo que también se analizó el cumplimiento de 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;

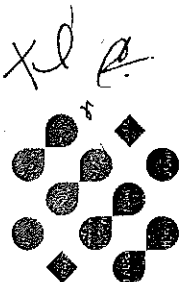
II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

III. Croquis de ubicación del predio; y,

IV. El pago de derechos municipales respectivo.



Monterrey
2021 - 2024



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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el Resultando Segundo número 1 precedente, de conformidad con la fracción I del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En cuanto al requisito contenido en las fracciones II, III, IX, X y XI del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, se allega la siguiente documentación:

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

- No presenta antecedentes del inmueble ubicado en el predio ubicado en [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted]

III. Croquis de ubicación del predio; y,

- Este requisito se subsana con el croquis inserto en los planos oficiales, mencionados en el RESULTANDO SEGUNDO, número 1, letra D del presente documento.

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 en la dirección de [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León expedido por el servicio de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., del periodo de facturación del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés.

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.



Gobierno de Monterrey
2021 - 2024

4/8



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

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta autoridad municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base en los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I, y 310 fracción I inciso a), 311 fracción I, incisos a), b), c), d), e), f) y g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2 y 164 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 I, 138 fracción I inciso b), 308 fracción I, 310 fracción I, inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción II, 14 fracciones II, punto 2.6, 15 fracción II, 16, 19, fracciones II, III y IV, 139, 156, primer párrafo, 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. Que ¹atento a la solicitud planteada por los ¹ en su carácter de copropietarios del inmueble ubicado en la ² Nuevo León, identificado con el expediente catastral número ³ mediante la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (Refacciones y accesorios automotrices)**, respecto del predio mencionado, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarias, se procede a su revisión.

TERCERO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

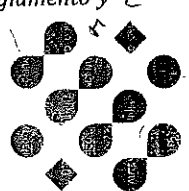
Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral ³ le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

1.- COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABE** dando frente a la ² como **CMI - MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado **2.6.4 REFACCIONES Y ACESORIOS AUTOMOTRICES** son considerados como **CONDICIONADOS**.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracción I 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, es determinar el uso del mismo, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano en los siguientes términos: "...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. ...".

Es relevante destacar que al entrar al estudio del uso solicitado y señalado como **CONDICIONADO**; mismo que se indica en el párrafo que antecede, 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 ó de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los que predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento 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), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

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

2. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

6/8

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
EFICIENTE Y SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano y Habitabilidad



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. DICTAMENES EXTERNOS

Protección Civil.

Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que pretenda emitido por la 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 fracción I, 311 fracción I, 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, artículo 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 PARA COMERCIO (Refacciones y accesorios automotrices)**, condicionado a cumplir con los Requerimientos II, III, y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, respecto del predio identificado con el expediente catastral número [redacted] el cual cuenta con una superficie de **152.00 metros cuadrados**, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

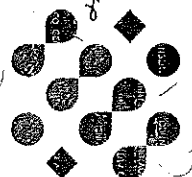
ACUERDA

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 PARA COMERCIO (Refacciones y accesorios automotrices)**, condicionada a cumplir con los Requerimientos II, III, y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el inmueble ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral número 70 [redacted] que cuenta con una superficie de **152.00 metros cuadrados**, sujeto a cumplir con lo indicado en el **CONSIDERANDO TERCERO** del presente documento.

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el uso de suelo, la construcción ni el uso para la fundión o giro particular de la edificación solicitada, 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 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. Antes de presentar un proyecto, previamente deberá obtener la Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.

TERCERO. 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.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico, 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 apercebir 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, 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. Los interesados deberán 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.

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

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (Refacciones y accesorios automotrices)**, condicionada a cumplir con los Requerimientos II, III, y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por el Notificador y/o personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.


Gobierno de Monterrey
MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible
ANABELA 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/mgdg/05/leor

Siendo las 12:39 pm horas del día 20 del mes de Marzo del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED] en su carácter de Propietario del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Yaratee Beltran M.

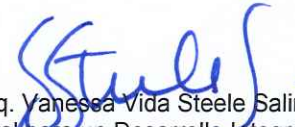
NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]

No. DE GAFETE 213678

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FUDS-000207-23
	Fecha de Clasificación	31 de mayo de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de mayo de 2024, Acta 05-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 3: Domicilio y 3. Expediente Catastral. Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 5: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 7: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 8: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Yanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	