

Expediente Administrativo: L-FLDA-000023-23-02
Oficio No: SDU/01645/2026

INSTRUCTIVO

C. JOSÉ JAIME FERNÁNDEZ MORENO
DOMICILIO EN [REDACTED]

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000023-23-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis. -----
--- VISTO, el expediente administrativo L-FLDA-000023-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 23-veintitres de febrero de 2023-dos mil veintitres, por el C. JOSÉ JAIME FERNÁNDEZ MORENO, propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS), y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 3,908.88 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Cumplimiento de Juicio: Que mediante oficio SAY-DAJ/3241/2026, la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, comunica los puntos resolutive de la sentencia interlocutoria de día 29-veintinueve de enero de la presente anualidad, referente al Juicio Contencioso Administrativo 1010/2024, mediante los cuales la Sala Superior Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, decretó lo siguiente:

"...PRIMERO: NO HA PROCEDIDO el recurso de revisión interpuesto por el C. Héctor Antonio Galván Ancira, Director de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en representación de las autoridades señaladas como demandadas del citado Municipio dentro del juicio contencioso administrativo número 1010/2024, en contra de la sentencia definitiva de fecha 30-treinta de junio de 2025-dos mil veinticinco, dictada por la Primera Sala Ordinaria de este Tribunal..."

"...SEGUNDO; SE CONFIRMA, la sentencia recurrida de fecha 30-treinta de junio de 2025-dos mil veinticinco, dictada por la Primera Sala Ordinaria de este Tribunal, por todas y cada una de las consideraciones expuestas en este fallo..."

"... para el EFECTO, que el C. TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, ASÍ COMO, LA DIRECTORA(O) GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MISMO MUNICIPIO; atendiendo íntegramente las consideraciones expuestas en el presente fallo, resuelvan procedente la petición del demandante, relativa a la solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios (almacén de productos inocuos), por los motivos y consideraciones expresadas en el Considerando Tercero del presente fallo..." y mediante SAY-DAJ/7019/2026 de fecha 22 de abril del año en curso, la citada Dirección de Asuntos Jurídicos, se requiere se informe del cumplimiento de la sentencia definitiva de fecha 30 de junio de 2025, dictada en el Juicio Contencioso Administrativo 1010/2024, y confirmada en grado de revisión por la Sala Superior Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León.

25313

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

SEGUNDO.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, artículos 308 fracciones I y II, 311 fracciones I, II de la citada ley, y requisitos establecidos en los artículos, 156 Bis I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:
CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

A) Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el artículo 311 fracciones:

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

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS), ubicado en la [REDACTED] 1 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 39,203-treinta y nueve mil doscientos tres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2019-dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiseis con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; relativo al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 3,908.88 metros cuadrados, a favor del señor JOSÉ IAIME FERNANDEZ MORENO. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. BAI0 [REDACTED] 3

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, 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.

IV Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 21-veintiun días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual el C. José Iaime Fernández Moreno en su carácter de Propietario del predio ubicado en la [REDACTED] 1



Expediente Administrativo: L-FLDA-000023-23-02
Oficio No: SDU/01645/2026

identificado con el número de expediente catastral **2** otorga poder a favor del C. Jim Guillermo Velázquez Guzmán, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Almacén de Productos Inocuos, nombrando como Testigos a el **4**

- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. José Jaime Fernández Moreno expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de **5** (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Jim Guillermo Velázquez Guzmán expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de **5** (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del **4** expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de **5** (testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la **4** expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de **5** (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.

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la **1** en un predio identificado con el número de expediente catastral **2** con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, por la cantidad de \$ 580.94 (quinientos ochenta pesos 94/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000029249 de fecha 23-veintitres días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitres expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-FLDA-000023-23-02 al expediente catastral **2**

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, artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del 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 de localización (1 de 1) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios (Almacén de Productos Inocuos) con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).

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

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

25314

ORIGINAL SEDE MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 334A-1749 con fecha de pago a 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Inmuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

- Presenta copia simple de estado de Reporte de cuenta de predial, impreso en fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, con recibo número: LINEA-427683 con fecha de pago el 26-veintiseis días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

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

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad y Lineamientos, siendo los señalados en el artículo 164 fracciones I, II, III Y IV del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 164. El propietario y/o en su caso los interesados en adquirir algún inmueble ubicado en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, podrán solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad y lineamientos de los usos de suelo urbanos conforme lo establezca el Plan, cumpliendo con los siguientes requisitos:

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

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

I. Plano o constancias de antecedente del predio, si los hubiera.

No presenta.

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, y requisitos; lo que debió de verse; y,

CONSIDERANDO



Expediente Administrativo: L-FLDA-000023-23-02
Oficio No: SDU/01645/2026

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) al e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2; inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Que mediante oficio PRT/199/2026 de fecha 17 de marzo del 2026, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió lo siguiente:

- El predio ubicado frente a [REDACTED] de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 se localiza en la Delegación Centro Distrito Urbano Mitras Centro, sobre un área señalada en la Zonificación Secundaria como Espacios Abiertos.

- Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, en el apartado 10.1.2 Zonificación Secundaria, Lineamientos generales para los usos del suelo, inciso e), establece que: *"Debido a la congruencia que debe guardar el presente Plan con el Plan Metropolitano 2000-2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey (publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de septiembre de 2003), en la zonificación secundaria contenida en el presente Plan, se deberá observar lo siguiente: "La zona comprendida entre las [REDACTED]*

in donde se ubica la Estación de Pasajeros del R.F.C.L., en el presente Plan se señalan con un destino de área para uso anterior con la finalidad de estar en congruencia con el Plan Metropolitano 2000-2021 arriba citado, que los señala como Espacios Abiertos y Parques Urbanos y Suburbanos y Equipamiento Urbano Futuro de Áreas Verdes".

- Que el artículo quinto transitorio del plan indica que la Modificación al mismo se hizo sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquiera otros derechos adquiridos que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación.

- Teniendo como antecedente, el oficio SAY-DAJ/3241/2026, recibido en fecha 26-veintiseis de febrero del año en curso, en donde se comunica los puntos resolutivos de la sentencia interlocutoria de día 29-veintinueve de enero de la presente anualidad, referente al juicio Contencioso Administrativo 1010/2024, mediante la Sala Superior Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, donde *"atendiendo íntegramente las consideraciones expuestas en el presente fallo, resuelvan procedentes la petición de Diseño Arquitectónico para Servicios (almacén de productos inocuos)...", por lo tanto el lote con expediente catastral [REDACTED] según el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 se encuentra en una zona comprendida como Habitacional Mixto Medio (HMM), por lo que se darán lineamientos urbanísticos correspondientes al uso antes mencionado, indicado en el cuadro 21, Densidades y Lineamientos, del plan mencionado anteriormente.*

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 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 veinticuatro.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C 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 CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO** en una Zona Clasificada como **EA-ESPACIOS ABIERTOS**, ahora bien considerando lo indicado en el oficio

25315



MTY
AQUÍ SE RESUELVE

PRT/199/2026 de fecha 17 de marzo del 2026, mediante el cual la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, determino que el predio en cuestión se encuentra en una zona comprendida como **HABITACIONAL MIXTO MEDIO (HMM)**, en la cual el Uso solicitado para 3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS se considera como **PERMITIDO**.

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

TERCERO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] ² le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN ZONA HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO

Superficie a Dictaminar:	3,908.88 m2
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.12
Nº de Niveles (Máximo)	HASTA 5 Niveles
Altura Máxima por Nivel	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 (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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



Expediente Administrativo: L-FLDA-000023-23-02
Oficio No: SDU/01645/2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO: 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	3.20 ALMACENAMIENTO	
	3.20.5 DE PRODUCTOS INOCUOS	1-un cajón por cada 200.00 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 Art. 37. del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey donde se menciona que el número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

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

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

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

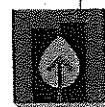
Deberá de presentar el Alineamiento Vial al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar dicho alineamiento el proyecto arquitectónico.

SEXTO. DICTÁMENES EXTERNOS:

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

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA



Expediente Administrativo: L-FLDA-000023-23-02
Oficio No: SDU/01645/2026

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, y en cumplimiento a lo ordenado en la sentencia de fecha 30-treinta de junio de 2025-dos mil veinticinco, dictada por la Primera Sala Ordinaria de este Tribunal, se resuelve procedente la petición del demandante, y en tal virtud, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, respecto del inmueble ubicado en la **1** **2** identificado con el número de expediente catastral **2** y con número de expediente administrativo L-FLDA-000023-23-02; el cual cuenta con una superficie de 3,908.88 metros cuadrados.

SEGUNDO. Esta Resolución **NO** autoriza la Licencia de Uso de Suelo ni construcción del proyecto arquitectónico, ni el uso para la función o giro particular de la edificación, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en el apartado III. **ANÁLISIS TÉCNICO, 1. Zonificación y Compatibilidad de Uso de Suelo y 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.**

TERCERO. En caso de solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

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

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

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

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

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

NOVENO. Expídase la presente autorización, en los términos solicitados, y previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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

LIC. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO
INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
SOSTENIBLE, DEL MUNICIPIO DE MONTERREY,
NUEVO LEÓN

ACS/OCRA/MACS/GIM/ADR

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona, que dijo llamarse JIM GUILLERMO VELAZQUEZ GARCIA en su carácter de INTERESADO siendo las 9 horas del día 14 del mes de MAYO del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE WIER G. MITZ MITZ

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 66620

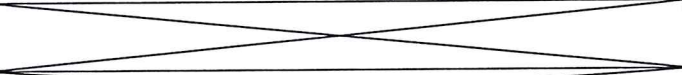
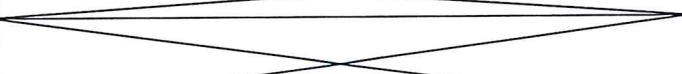
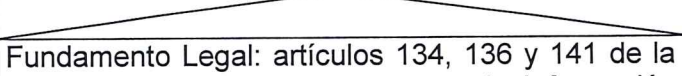
PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [Firma]

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN CREDENCIAL PLUTAR

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000023-23-02
	Fecha de Clasificación	15 de Junio de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 06-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector, 6. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	