Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000125-22
OFICIO No. SEDUSO/03386/2024

INSTRUCTIVO

A LOS C.C [redacted] 1
DOMICILIO: [redacted] 2
PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidós días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro. -

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 10-diez de junio de 2022-dos mil veintidós, por los C.C [redacted] 1 propietarios del inmueble ubicado en la [redacted] 2 e identificado con el expediente catastral número [redacted] 3, con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 334.55 m2 (trescientos treinta y cuatro metros cuadrados con cincuenta y cinco centímetros cuadrados). Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-000125-22**, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:
1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, 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, II y II.

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

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Almacén de productos inocuos), ubicado en la [redacted] 2 en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II Y III inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 BIS, fracción I, y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta Escritura Pública Número 8,783-ocho mil setecientos ochenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de junio del año 2019 dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado José Rosario Treviño Elizondo, Notario Público, Titular de la Notaria Pública Número 116-ciento dieciséis, con ejercicio en este Municipio, mediante la que comparecen ante él, para celebrar un **Contrato de Compra Venta de Inmueble en abonos con Reserva de Dominio** a favor de [redacted] 1 como la parte compradora. Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [redacted] 4

- Presenta Acta Fuera de Protocolo número 116/371/22 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de enero del año 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Alberto Treviño Leal, Titular de la Notaria Pública Número 116-ciento dieciséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en relativo a en virtud de haber cumplido con la cantidad que nos adeudaban, mediante la presente a **Cancelar Totalmente la Reserva de Dominio que existe a Nuestro Favor.** Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [redacted] 4

21729

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

- 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.
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio [redacted] de fecha 10-diez días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Uso de Suelo, asignando el número de expediente Folio L-000125-22.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 BIS, fracción II IX y Artículo 164, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta Carta Poder Simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, fungiendo como otorgantes el C. [redacted] como apoderado el C. [redacted], para realizar los trámites en la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted], y en la cual presenta dos testigos la C. [redacted]
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [redacted] **Alanís**, con Número [redacted] (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C [redacted] con Número [redacted] (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [redacted] con Número [redacted] (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [redacted] con Número [redacted] (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C [redacted] con Número [redacted] (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 BIS, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. Inciso d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta Plano de localización en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado en la [redacted] en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Almacén de productos inocuos).
- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b), por lo que se da por cumplimentado.
- 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 anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 BIS, fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo DEL Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

II y III. 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. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto el uso de suelo para Servicios (Almacén de productos inocuos), para el predio identificado con el expediente catastral [redacted] 3

- Presenta juego de planos (01-un de 02-dos y 02-dos de 02-dos) del proyecto correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Almacén de productos inocuos) los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III incisos e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 164 BIS, fracción III, y artículos 160 BIS, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y III. Inciso f). - Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

- Presenta Estudio de Movilidad realizado en fecha de 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, por la empresa denominada TÉOTL Geociencias e Ingeniería Aplicada, S.A. de C.V., firmado por el MI [redacted] 1 ngeniero Civil con especialidad en Ingeniería de Tránsito y Vías Terrestres con Cédula Profesional [redacted] 7 Anexando carta Responsiva de dicho Estudio de fecha 05-cinco días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, incisos f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 160Bis, fracción IX y Artículo 164 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y III. Inciso g). - Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- Presenta copia simple del recibo de pago predial con número de folio [redacted] 6 de fecha 22-veintidós días del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro de Pago Predial para el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3 [redacted]

- Estudio de Impacto Ambiental no es requerido según oficio LTA-000070/22 de Lineamientos en materia ambiental expedido por la Dirección General para un Desarrollo Verde.

- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales mediante dictamen LTA-000070/22 mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV-1602/22 de fecha 15-quince días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, y la Ficha Ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido a los 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en la [redacted] 2 [redacted] con el expediente catastral [redacted] 3 para el giro de Servicios (Almacén de productos inocuos).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y Artículo 160 BIS fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO VERDE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

21730

ORIGINAL GEDI SOMONTERREY

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico o Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracciones XIV, XV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracción XVI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso j).- Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracción XVII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.

II. Título que Acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.

III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.

IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.

V. Presentar plano de localización del predio.

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes

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

VI). - 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 10-diez fotografías del predio (04-cuatro fotografías exteriores, 06-seis fotografías interiores) dando en el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VII). - En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente.

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

Gobierno de Monterrey 2021 - 2024
Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente Sustentable

VIII). - En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras.

- Presenta croquis de levantamiento de uso de suelo existentes de los predios colindantes, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 BIS, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

- Anexa copia de comprobante para oír y recibir notificaciones en la dirección de [redacted] 2 [redacted] expedido por el servicio de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, del periodo de facturación del 21-veintiuno de marzo al 22-veintidós de abril del año 2024-dos mil veinticuatro. respecto al mes de abril del año 2022.

- Anexa Alineamiento vial original con número de expediente administrativo TV-000155/22, con fecha del 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, con el expediente catastral [redacted] 3, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Anexa Escrito Libre de justificación de una altura mayor a 4.00 metros para el proyecto de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Servicios (Almacén de Productos Inocuos), ubicado en la [redacted] 2 en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3

- Allega Cd. y memoria USB con documentación y el proyecto en digital.

TERCERO. ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de Cartulina, que contiene la resolución de fecha 11-once de marzo del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de permiso 000247/22 y número de expediente administrativo **TM-000067-22**, Autorizo la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION TOTAL)** en el predio identificado con el Expediente Catastral Número [redacted] 3 con superficie de 334.55 metros cuadrados y una construcción por Demoler de 309.00 metros cuadrados, ubicado en la [redacted] 2 y anexa fotografías del predio en cuestión previo a la demolición.

- Anexa copia certificada de Plano de Subdivisión y Fusión Autorizada en fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 1986-mil novecientos ochenta y seis autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, Secretarías de Finanzas y Tesorería General del Estado, Dirección de Catastro bajo el expediente 911/86, donde uno de los lotes resultantes con número oficial 609 y superficie de 334.55 metros cuadrados corresponde al objeto de esta solicitud.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO METROPOLITANO, COORDINACIÓN REGIONAL
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

21731

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.
Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [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 de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto del 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 D, 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 MITRAS NORTE, DISTRITO URBANO MITRAS NORTE** dando frente a la [redacted] en una zona clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en donde el uso solicitado para **SERVICIO, 3.20.5 ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO**.

Considerando lo anterior es importante señalar que, de acuerdo al Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establecen que *"Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos*:

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

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

III. Impacto Vial: *Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Trasporte y Vialidad.*

IV. Seguridad: *Que el uso de 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), únicamente aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

Ahora bien y toda vez que el giro de **ALMACEN DE PRODCUTOS INOCUOS** que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **CONDICIONADO**, es necesario señalar que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 -2025, para que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: ***I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad.*** *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"*. En este caso en particular son aplicables los requerimientos **I, II, III y IV.** Toda vez que el lote en comento se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 en una zona identificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO.**

Requerimiento I. Predominancia. Considerando la distancia de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de la calle que refiere el Requerimiento, se constató mediante inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaria en fecha 21-veintiun días del mes de junio de 2022-dos mil veintidós; que corresponde a 20 lotes, ahora bien, entrando en

análisis por la [redacted] con un total de 20-veinte lotes que corresponde al 100%, **16 lotes o sea el 80% y 2-dos lotes adyacentes corresponden a usos diferentes al habitacional unifamiliar,** y 4 lotes o sea 20% corresponden a uso habitacional unifamiliar habitado: **por lo cual se da por satisfecho este Requerimiento,** al tratarse de un Uso de Suelo Condicionado, y satisfaciéndose además la citada predominancia.

Requerimiento II. Contaminación. Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Técnicos Ambientales bajo Oficio No. **DGDV-1602/22,** dentro del Dictamen **LTA-000070-22,** de fecha 15-quince días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

Requerimiento III. Impacto Vial. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número **DPT/V/140/2022**, de fecha 05-cinco de julio del 2022-dos mil veintidós, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

Requerimiento IV. Seguridad. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía, con Oficio No. **DPCSSPC/D/1789/22,** expediente No. **PC/145/21/24** y de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, para el uso de Almacén de productos inocuos en el predio ubicado en la [redacted] e identificado con el expediente Catastral Número [redacted]

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III 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 y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: 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. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".

TERCERO. PREDIO FUERA DE APROBACIÓN.

Ahora bien, tomando en cuenta que el predio que nos ocupa se encuentra fuera de un fraccionamiento autorizado, y que en el presente caso se solicita un uso no habitacional en la superficie por aprobar, aplica la obligación establecida para las futuras construcciones, en el artículo 212 fracciones II a V incluyendo los últimos tres párrafos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señal lo siguiente: "ARTICULO 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: ... III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones; 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"; ahora bien, con respecto al predio con expediente catastral [redacted] con una Superficie de terreno por aprobar de 334.55 metros cuadrados, resulta el 7% correspondiente a dicha superficie de 23.41 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, según avaluó comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de fecha 23 de octubre del 2023-dos mil veintitrés, que es de $2,511.00 (dos mil quinientos once pesos 00/100 M. N.) por metro cuadrado, resultando por lo tanto el pago de la cantidad total de $58,782.51 (cincuenta y ocho mil setecientos ochenta y dos pesos 51/100 M.N.); mismo que fue liquidado y sustentado con el recibo de pago con fecha 16 de noviembre del 2023-dos mil veintitrés de folio número [redacted] emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, que avalan el pago por dicha cantidad.

- Presenta cedula única catastral expedida por Gobierno de Nuevo León, Dirección de Catastro del Estado de fecha 23 de octubre del 2023-dos mil veintitrés, del expediente [redacted]

21732

OFICIALÍA MAYOR SEDUSO MONTERREY

- Adjunta recibo de pago con fecha 16 de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, de folio número [redacted] emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León por concepto Pago Áreas Municipales.

CUARTO. VERIFICACIÓN FÍSICA.
En fecha 21-veintiuno de junio del 2022-dos mil veintidós, el Arq. Francisco Javier Ovalle Oviedo con número de gafete 210995, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, llevó a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en [redacted] a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector:

Punto número 1.- El predio actualmente luce desocupado.

Punto número 2.- Existe una construcción en el predio, y el plano no señala alguna planta de demolición.

Punto número 3.- No cuenta con cajones de estacionamiento

Punto número 4.- La microzonificación anexada, corresponde a lo que existe físicamente.

Punto número 5.- No se pudo ingresar al estar en calidad de deshabitado el inmueble.

Punto número 6.- Se anexa reporte fotográfico desde la vía pública.

Punto número 7.- No se pudo ingresar al no haber personas.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS
Como parte de los requisitos establecidos en el Artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000157-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	M2 por Construir	M2 Totales	Distribución de áreas
Planta Baja	99.01	99.01	Acceso al área de carga y descarga, escalera, almacén (doble altura). Área jardinada y 2 cajones de estacionamiento.
1 Nivel	237.58	237.58	Escaleras, recepción, área de copiado, archivo muerto, baño- vestidor, comedor de empleados.
Total	**336.59**	**336.59**	**Almacén de productos inocuos con 2-dos cajones de estacionamiento.**

SEXTO. 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
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, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una zona **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral [redacted] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Superficie a dictaminar: 334.55 m2					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	**NORMA**		**PROYECTO**		**OPINIÓN**
	COEF	M2	COEF		
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	250.91	0.71	237.58	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	836.38	1.01	336.59	cumple
Área Libre	0.25	83.64	0.29	96.97	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	40.15	0.13	44.00	cumple
N° de Niveles Máximo	05 niveles		02 Niveles		cumple
Altura por nivel	4.00 metros		7.05 metros		cumple

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.

SEPTIMO. ALTURAS

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

Ahora bien, de acuerdo a Oficio N° DPT 1597/2024, de fecha 30-treinta de abril del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de Almacén de productos inocuos con una variación de 4.00 cuatro metros a 8.05-ocho punto cero cinco metros, de acuerdo a la altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado como de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Servicios

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

21733

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

(Almacén de productos inocuos), en el inmueble ubicado en la calle José Mariano Salas, Número 609, Jurisdicción en el Municipio de Monterrey, con número de expediente catastral 70) 45-257-009, bajo el número de expediente administrativo L-000125-22.

ARTICULO 132. "En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con los dispuesto por la Ley"; y Además Leyes, Planes y reglamentos vigentes o que resulten aplicables,, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejara de ser válida en caso de que el plano del proyecto se modifique.

OCTAVO. ANALISIS 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	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
Almacén de productos inocuos	235.00	m2	198.55	1-un cajón	2-dos cajones (1-cajón estándar y 1-cajón para discapacitados)	Cumple

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó con base en la Unidad Básica efectiva de la actividad solicitada.

NOVENO. 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.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-000125-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000155/22 en fecha 31-treinta y uno de marzo del 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en [redacted] identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] 3 en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio que se indica (respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras).

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

Mediante oficio número **DPCSSPC/D/1789/22,** bajo el expediente No. **PC/145/21/24,** tarjeta Folio [redacted] 6 de fecha 20-veinte de mayo del 2022-dos mil veintidós, la **Dirección Municipal de Protección Civil de la Secretaria de Seguridad y Protección Ciudadana**, emite lineamientos de seguridad para el uso de Oficinas Administrativas, en materia de Protección Civil de Monterrey para la construcción de Almacén de productos inocuos, en una superficie total de terreno de 334.55 M², en el predio en cuestión que se ubica en la [redacted] 2 [redacted], identificado con el expediente catastral [redacted] 3

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, 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 160 BIS., y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, 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

A C U E R D A

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, en el inmueble ubicado en la [redacted] 2 [redacted] e identificado con el expediente catastral No. [redacted] 3 [redacted] el cual tiene una superficie total de 354.55 m2 (trescientos treinta y cuatro metros cuadrados con cincuenta y cinco centímetros cuadrados).

SEGUNDO. La presente queda sujeta al cumplimento de las condicionantes y demás obligaciones que a continuación se enumeran:
a) La Dirección General para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental: Oficio **DGDV-1602/22,** dentro del Dictamen **LTA-000070-22,** de fecha 15-quince días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a esta Secretaria emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Almacén de productos inocuos) del expediente administrativo L-000125-22, de un predio ubicado en [redacted] 2 [redacted] e identificado con el expediente catastral [redacted] 3 mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc) material que emita olores, ruido, vibraciones.
2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT - 1994),
3. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
5. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
6. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
9. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
11. El espacio destinado a área verde, deberá ser contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

21734

ORIGINAL DEL USUARIO MONTERREY

árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento y debido a que los cajones estarán cubiertos, deberá reponer 1 árbol nativo de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y realizar el pago de las cuotas de salario mínimo.

12. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

Oficio número **DPT/V/140/2022**, de fecha 05-cinco de julio del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado por el solicitante y plano concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual señalo lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
   a) Para la [redacted] respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
   Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
4) Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
   "...Artículo 37.- 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..."
   "...Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:
   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 m por 5.00 m de longitud;
   III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m 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 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
   V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
   VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso..."
5) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.
   El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las Normas Estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento, en materia de desarrollo urbano o construcción.
6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o arboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
9) Debido a las características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

10) Los vehículos de carga deberán realizar su carga y descarga dentro del predio. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
11) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
12) El Desarrollador quedara obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
13) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
14) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

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

CUARTO. En caso de solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

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

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, 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.

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

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

21735

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

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

NOVENO. Expídase la presente autorización; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

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

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/ IBS/ JEGH/JFRY

[redacted] 1 dio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de apoderado siendo las 10:15 horas del día 19 del mes de Octubre del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERS[redacted] 1
NOMBRE Veranda Treviño Aguir	NOMBRE [redacted]
FIRMA	FIRMA [redacted] 8
No. DE GAFETE 214129	IDENTIFICACIÓ[redacted] 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000125-22
	Fecha de Clasificación	14 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Pagina 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Pagina 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Folio de derechos municipales. Pagina 3: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 7. Cedula Profesional. Pagina 5: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 6: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 7:2. Domicilio, 3. Expediente Catastral,6. Folio de derechos municipales. Pagina 8: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 6. Folio de derechos municipales.

		Pagina 10: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 11: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 12: 2. Domicilio. Pagina 14: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 8. 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.