



OFICIO No.: SEDUSO/23007/2023  
EXP. ADM: L-000050-22

**INSTRUCTIVO**

**DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**

Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000050-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés. -----  
VISTO, el expediente administrativo L-000050-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 25-veinticinco de marzo de 2022-dos mil veintitrés, por los CC. [redacted] ostentados como propietarios del inmueble ubicado en la [redacted]

[redacted] e identificado con el expediente catastral No. [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 COMERCIO (FERRETERÍA) Y SERVICIO (ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS INOCUOS)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **467.67 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-000050-22, se tiene a bien declarar lo siguiente:

**RESULTANDO**

**PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.**

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

**I y II, inciso a). - Solicitud correspondiente:**

Presenta **solicitud oficial y escrito libre de solicitud** para factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para **COMERCIO (Ferretería) y SERVICIO (Almacén de productos inocuos)** ubicado en Avenida [redacted] Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 311 fracción I, incisos a) y e), fracción II inciso a) y fracción 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 de Monterrey.

**I y II, inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión.**

**Escritura Pública No. 252-doscientos cincuenta y dos**, de fecha (08) ocho días del mes de junio de (2020) dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. Salvador Martínez Martínez, Titular de la Notaría Pública número (18) dieciocho, con Ejercicio en [redacted]

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible  
5278

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**



ELIMINADO: 1. Nombre, 2.Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

OFICIO No.: SEDUSO/23007/2023

EXP. ADM: L-000050-22

el Primer Distrito del Estado, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Bajo el número de registro [REDACTED]

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

**I y II inciso c).- Acreditación del interés o personalidad jurídica.**

Presenta copia de Identificación oficial de [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral bajo el No. [REDACTED]

Presenta copia de Identificación oficial de [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral bajo el No. [REDACTED]

Presenta copia de Identificación oficial de [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral bajo el No. [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción 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 [REDACTED] Nuevo León en un predio identificado con el expediente catastral No. [REDACTED]

• Presenta pago de derechos municipales con número de folio 301000068545 de fecha 25 de marzo de 2022 por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad y lineamientos.

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

Lo anterior en cumplimiento 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, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**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.**

Presenta juego de planos del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, para COMERCIO (Ferretería) y SERVICIO (Almacén de productos inocuos), los cuales contienen: 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 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.**

Se solventó en el inciso d) antes mencionado

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

Presenta pago de impuesto predial hasta el 6° bimestre del año 2023, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey

2/8



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

ELIMINADO: 1. Expediente catastral, 2. domicilio. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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 el uso de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/23007/2023  
EXP. ADM: L-000050-22

Nuevo León, respecto del predio que nos ocupa.

Con lo anterior se da cumplimiento a 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, y artículo 164, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

## 2. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de comprobante de recibo de cobro de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.
- Allega cd con el proyecto en digital.

## 3. ANTECEDENTES.

- No presenta antecedente del inmueble ubicado en [REDACTED] Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313, 319 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

## CONSIDERANDO:

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, 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) a la e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II y III, 14 fracción II, punto 2.5 y fracción III punto 3.20, 15 fracciones I y II, 19 fracciones II a IV, 36, 39, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

## SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO.

### 1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Ahora bien, a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 32-015-006, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de zonificación secundaria E-05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la [REDACTED]

[REDACTED], clasificada como CAI- COREDOR DE ALTO IMPACTO; en el cual los usos solicitados para **COMERCIO 2.5. VENTA DE MATERIALES, 2.5.2 FERRETERÍA** se considera como **PERMITIDO** y para **SERVICIO, 3.20 ALMACENAMIENTO, 3.20.5 DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO**.

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

3/8

5279

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



**TERCERO.** Que esta autoridad atendiendo a lo anterior, para determinar la **FACTIBILIDAD** de los usos solicitados en el predio que nos ocupa, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, encontrando que:

a. Cumple en su totalidad con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a los planes y programas de desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.

b. Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables y dado que, los usos solicitados y señalados en el considerando inmediato anterior, son considerados como **PERMITIDO** para **COMERCIO 2.5. VENTA DE MATERIALES, 2.5.2 FERRETERÍA** y **CONDICIONADO** para **SERVICIO, 3.20 ALMACENAMIENTO, 3.20.5 DE PRODUCTOS INOCUOS**, se otorga la **FACTIBILIDAD** de los mismos.

**CUARTO.** Es relevante destacar que al entrar al estudio del uso solicitado y señalado como **CONDICIONADO**; es procedente indicar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148. En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..." por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio. **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad. **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de **Bajo Impacto (CBI)**, **Mediano Impacto (CMI)**, **Alto Impacto (CAI)**, **Industrial (CI)** y **Corredor Cultural (CCU)**; **Zona de Servicios y Comercio (CS)**; **Subcentros Urbanos (SCU)** y **Zona Industrial y de Transición (ZT)**, aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

Considerando lo indicado, para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan

2021 2024



OFICIO No.: SEDUSO/23007/2023  
EXP. ADM: L-000050-22

Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, por lo tanto, son aplicables los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; requerimientos los anteriores a los que deberá dar cumplimiento al momento de solicitar la Licencia de Uso de Suelo, considerando que los lineamientos aplicables son susceptibles a dar cumplimiento.

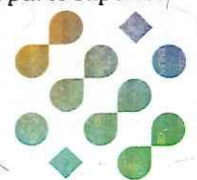
**QUINTO.** Ahora bien, sustentados en lo anterior, en el Plan de referencia, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, es pertinente señalar, que las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para 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] localizado en una zona considerada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, de la **DELEGACIÓN SUR**, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos, toda vez, que la densidad no es aplicable, ya que los giros que se solicitan no requieren que se determine:

Superficie a dictaminar: 467.67 m2		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M2
<b>C.O.S.</b> (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	350.75
<b>C.U.S.</b> (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5 (VECES LA SUPERFICIE DEL PREDIO)	2,338.35
<b>AREA LIBRE</b>	0.25	116.91
<b>C.A.V.</b> (Coeficiente de Área Verde)	0.15	70.15
<b>Altura máxima por nivel</b>	4.00 ml	
<b>Nº de Niveles Máximo</b>	12 niveles	

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 determinada 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.

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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 del 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 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...".

### SEXTO. 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 a los giros solicitados.

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
2.5.2 Ferretería	1 cajón por cada 25.00 m2
3.20.5 Almacenamiento de productos inocuos	1 cajón por cada 200.00 m2

\*Siempre y cuando al solicitarse la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

También, se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey que a la letra dice: "Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales."

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, habiendo cumplido con los requisitos contenidos en el Plan precitado, así como los establecidos por los artículos 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículos 139 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y 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, motivo por lo que se otorga la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (FERRETERÍA) Y SERVICIO (ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS INOCUOS)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 467.67 metros cuadrados, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (FERRETERÍA) Y SERVICIO**



OFICIO No.: SEDUSO/23007/2023  
EXP. ADM: L-000050-22

**(ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS INOCUOS)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] que cuenta con una superficie de **467.67 metros cuadrados**.

**SEGUNDO.** Esta Resolución NO autoriza la construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitados, por lo que, deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas.

Así mismo, en términos del artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: *"Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes."*; por tanto, deberá solicitar el proyecto arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación y 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, Nuevo León, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así como de las demás disposiciones legales aplicables.

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

**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 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.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los

*[Handwritten signature]*

DIRECCIÓN DE DESARROLLO INTEGRADO:  
CONSERVACIÓN Y ORDENAMIENTO  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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 **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (FERRETERÍA) Y SERVICIO (ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS INOCUOS)**, 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 Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

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

**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO**  
C. SECRETARÍA 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/VSS/VPP/MACS/Ctm/Lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo, que entregue a, una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ en su carácter de \_\_\_\_\_ siendo las 3:45 horas de día 10 del mes de Julio del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Vanessa Vida Steele Salinas

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA/  
NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.