

ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral.
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



Gobierno de
Monterrey

Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 25399/2023
EXP. ADM. No. L-FLDA-000002-23-03

INSTRUCTIVO

A LA C. [REDACTED]
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

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 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés. VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 17-diecisiete de enero del año 2023-dos mil veintitrés, por la C. [REDACTED] como propietaria del inmueble ubicado en la calle [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **258.00 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. **L-FLDA-000002-23-03**, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 Fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León y artículo 160 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, fracciones:

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

1. Presenta solicitud oficial para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para **SERVICIO Almacenamiento (Productos Inocuos)**, ubicado en calle [REDACTED] en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso a), 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 del Suelo de Monterrey.

I, II y III. Inciso b), de la citada Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

1. Presenta Escritura Pública Número 139-ciento treinta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los (20) veinte días del mes de julio del año 2022 dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Bernardo Jaime González Garza, Titular de la Notaría Pública Número (148) ciento cuarenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en el Estado de Nuevo León, correspondiente al **contrato de compraventa** de bien inmueble identificado en el expediente catastral número [REDACTED] en la que aparece como parte compradora la [REDACTED]

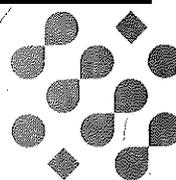
1/15



Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO

8771 COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano



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 25399/2023
EXP. ADM. No. L-FLDA-000002-23-03

[REDACTED] inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] unidad Monterrey, de fecha 26-veintiséis de agosto de 2022-dos mil veintidós.

2. 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 puede omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

3. Presenta **pago de derechos municipales** con número de folio 3170000028955 de fecha 17-diecisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, **por concepto de ingreso** correspondiente al trámite de Licencia de Uso de suelo, Factibilidad y lineamientos.

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

1. Presenta **carta poder simple** en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 17-diecisiete de enero del 2023-dos mil veintitrés, fungiendo como otorgante del poder la [REDACTED] y como Apoderado la C. [REDACTED] para que tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos generales de Diseño Arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, respecto al predio ubicado en [REDACTED] catastral [REDACTED] identificado con el número de expediente [REDACTED]

2. Presenta **copia de identificación oficial INE** de la C. [REDACTED] referido con [REDACTED] (Propietario)

3. Presenta **copia de identificación oficial INE** de la C. [REDACTED] referido con [REDACTED] (Gestor)

4. Presenta **copia de identificación oficial INE** del C. [REDACTED] referido con [REDACTED] (Testigo)

5. Presenta **copia de identificación oficial INE** de la C. [REDACTED] referido con [REDACTED] (Testigo)

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.

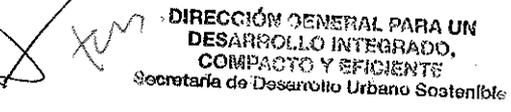
1. Presenta plano de localización del inmueble ubicado en [REDACTED] en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

2. 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 de acuerdo a lo que 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.

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 con sus diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

1. Presenta juego de planos del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos


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

ELIMINADO: 1. Número de 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 tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 25399/2023
EXP. ADM. No. L-FLDA-000002-23-03

generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para SERVICIO Almacenamiento (de Productos inocuos), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

II 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.

1. 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.
2. Estudio de movilidad no aplica ya que pertenece a un fraccionamiento autorizado y el proyecto requiere 2 cajones de estacionamiento.

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.

1. Se adjunta Estado de Cuenta con fecha de impresión 16-dieciseis de enero de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual acredita el Pago de Impuesto Predial del primer al sexto bimestre del año 2023- dos mil veintitrés, pago que fue realizado en fecha 16-dieciseis de enero de 2023-dos mil veintitrés, con el número de Recibo LINEA-246100.

2. El requisito señalado en la fracción III inciso g) se subsana, mediante formato de ficha ambiental presentado y debidamente recibida en fecha 22-veintidós de noviembre de 2022-dos mil veintidós por la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, a través de la cual emitió los lineamientos técnicos ambientales, mediante oficio número DGDV-0137/23 de fecha 26-veintiseis de enero de 2023-dos mil veintitrés respecto al inmueble ubicado en la calle Novena Norte N°3108, Colonia La Campana de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 34-041-014.

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.

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª Etapa, el predio se encuentra en una Zona de Riesgo Hidrológico Muy Alto por encharcamiento.

Al respecto, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público, de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, emitió Oficio número 136/SSOTEP/2023 de fecha 17-dieciseis de abril del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual señala que una vez realizada la revisión de los estudios técnicos (Estudio Hidrológico de fecha 29-veintinueve de noviembre de 2022-dos mil veintidós, elaborado por IGAC Ingeniería en Geotecnia, ignado por el [REDACTED] con cedula profesional número [REDACTED] en el que se resaltan observaciones y recomendaciones, las cuales fueron corregidas en el Estudio Hidrológico de fecha 11-once de mayo de 2023-dos mil veintitrés, elaborado por IGAC Ingeniería en Geotecnia, signado por el [REDACTED] con cedula profesional número [REDACTED] mismas que fueron revisadas por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitiendo el oficio DPT/H050/2023 de fecha 6-seis de junio de 2023-dos mil veintitrés, por el que, emite su opinión técnica en materia de hidrología como factible, señalando una serie de recomendaciones que más adelante se transcriben.

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.

2021 2024

3/15

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

8772



ELIMINADO: 1. Número de 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 tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

OFICIO No. SEDUSO 25399/2023
EXP. ADM. No. L-FLDA-000002-23-03

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.

SEGUNDO. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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.

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

VI). - 4 fotografías exteriores del predio.

Se adjuntan al expediente las Fotografías exteriores e interiores del predio, dando en el artículo 160 Bis., fracción-VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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.

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.

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

TERCERO. OTROS DOCUMENTOS.

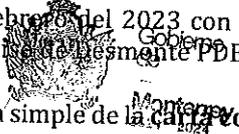
a. Presenta copia simple de **comprobante de recibo de cobro de CFE** (Comisión Federal de Electricidad), para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones, el cual es el siguiente: [REDACTED]

b. Anexa Oficio No. 4023/22-DGDV-SEDUSO de fecha 13-trece de enero del 2023-dos mil veintitrés, emitido dentro del expediente **PDE-000673-22**, por la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, mediante el cual señala los **Lineamientos Ecológicos para el Permiso de Desmonte** respecto del predio ubicado en la [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED]

c. Anexa copia simple de la **factura No. E9160**, emitida por Vivero El Escorial de fecha 02 de febrero del 2023, que ampara la **compra de 4.00 árboles de especie nativos de 3" de diámetro.**

d. Presenta copia simple del **recibo de pago** emitido por la Dirección de Ingresos del Municipio de la Ciudad de Monterrey de fecha 03 de febrero del 2023 con el folio No. 3170000029066 **por concepto de reposición de arbolado** requerido mediante el permiso de desmonte PDE-000673-22.

e. Presenta copia simple de la **carta compromiso emitida por Vivero el Escorial** de fecha 02 de febrero del 2023, dirigida


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



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1. Número de 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 tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 25399/2023
EXP. ADM. No. L-FLDA-000002-23-03

a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en la cual informa que se compromete a entregar 4.00 árboles nativos de 3" facturados a nombre de IT Automotronics S.A. de C.V. del permiso de desmonte y desyerbe del predio ubicado en [REDACTED] en el municipio de Monterrey, N.L. identificado con el no. de expediente catastral [REDACTED]

f. Allega Disco Compacto con el proyecto en digital.

CUARTO. ANTECEDENTES.

Presenta Plano de la [REDACTED] aprobado por la Comisión de Planificación del Estado en fecha 25-veinticinco de marzo de 1965-mil novecientos sesenta y cinco, así como por la Dirección General de Planificación, Secretario de la Comisión de Planificación del Estado en fecha 17-diecisiete de diciembre de 1965-mil novecientos sesenta y cinco. mismo que está Registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número [REDACTED]

Así mismo, presenta plano mediante el cual la Dirección de Urbanismo y Planificación del Estado, aprobó en fecha 10-diez de febrero de 1976-mil novecientos setenta y seis, la **modificación del proyecto del Fraccionamiento La Campana**, en relación a [REDACTED] donde se encuentra inserto el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] istrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número [REDACTED]

QUINTO. DICTÁMENES EXTERNOS.

1. La Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público, de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, formula Oficio número 136/SSOTEP/2023 de fecha 17-diecisiete de abril del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual emite opinión respecto del predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] por presentar Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento en el 40% de su área y no presenta riesgo Geológico Alto o Muy Alto, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 22-veintidós de agosto de 2013-dos mil trece.

2. Mediante oficio SSPCDPC/D/022/23, bajo Expediente No. PC/400/21/24 de fecha 06 de enero de 2023, tarjeta de folio No. 003/23, la Dirección de Protección Civil Municipal, emite lineamientos en materia de seguridad para el uso de Almacén de Productos Inocuos, respecto de una construcción total de 216.01 M², distribuidos en planta baja y planta alta, en el predio ubicado en la calle [REDACTED] en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [REDACTED] al efecto, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

SEXTO. DICTAMENES INTERNOS.

1. Oficio No. DGDV-0137/23, de fecha 26-veintiséis de enero del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, mediante el cual indica los **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 Almacén de productos inocuos, identificado con el expediente administrativo L-FLDA-000002-23-03, de un predio ubicado en calle [REDACTED] de esta ciudad, con expediente catastral [REDACTED]

2. Oficio número DPT/V/098/2023, de fecha 30-treinta de mayo del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada 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 se señaló lo siguiente:

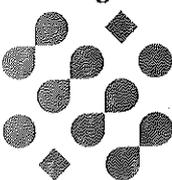
3. La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió mediante oficio DPT/H050/2023 de fecha 06-seis de junio de 2023-dos mil veintitrés, opinión técnica en materia **Hidrológica-Hidráulica/Atlas de Riesgo**.

2021 2024

5/15

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

8773



ELIMINADO: 1. Número de 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 tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

OFICIO No. SEDUSO 25399/2023
EXP. ADM. No. L-FLDA-000002-23-03

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 para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160BIS 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 b), 148 fracción I, 308 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 4, inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 139, 156, 157, 160BIS fracciones I a IX, 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. 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 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

De acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05D, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenida en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, la cual zona es clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, donde el uso de suelo solicitado para **SERVICIO (3.20 ALMACENAMIENTO, 3.20.5 DE PRODUCTOS INOCUOS)** está señalado como **PERMITIDO**.

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. INSPECCIÓN FÍSICA.

En fecha de 16-dieciséis de marzo del 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en calle [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León, por el verificador Javier Guadalupe Martínez Martínez, identificado con el No. de gafete 66626, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: "(...) Que tras de constituirme frente del predio de referencia pude constar que al mismo aún no se da uso alguno, además de que aún no se inicia con los trabajos de demolición solicitados y por ende tampoco los de construcción. La edificación en su totalidad (desmantelamiento de la estructura metálica) si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, aún no se inicia con trabajo de construcción alguna. El inmueble se delimita sobre el L. P. frontal por una barda de

MONTERREY
2023 2024

6/15

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



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral. 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.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 25399/2023
EXP. ADM. No. L-FLDA-000002-23-03

block de concreto. Aún no se habilitan las áreas de estacionamiento presentados. Se anexa microzonificación en que se refieren los usos y números oficiales a la vista de los predios, en el entorno al que nos ocupa. Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio en trámite y su entorno." (...)

CUARTO. 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 es parte integrante del expediente administrativo L-FLDA-000002-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	Totales	Distribución de áreas
Planta baja	52.13	Estacionamiento descubierto para 3-cajones, oficina, baño mujeres, baños hombres, almacén, escaleras y área jardinada.
Planta alta	163.88	Comedor empleados, oficina, baño y escaleras.
Total	216.01	-----

QUINTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO.

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] le corresponde la aplicación de los siguientes:

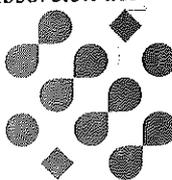
Superficie a dictaminar: 258.00 m2					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	193.50	0.64	163.88	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5 veces la superficie del predio	645.00	0.84	216.01	cumple
Área Libre	0.25	64.50	0.36	94.12	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	30.96	0.12	32.42	cumple
Nº de Niveles Máximo	5.00 niveles		2 Niveles		cumple
Altura máxima por nivel	4.00		4.80, 7.90 y 6.15 m.		*

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

7/15

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

8774



ELIMINADO: 1. Número de 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 tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

OFICIO No. SEDUSO 25399/2023
EXP. ADM. No. L-FLDA-000002-23-03

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.

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 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, considerando que en el plano de proyecto se presentan alturas máximas de 4.80 metros, 7.90 metros y de 6.15 metros, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió oficio número **DPT 1505/2023**, de fecha 15-quince de junio del 2023-dos mil veintitrés, mediante el 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 distribución, de carga y descarga y de almacén respectivamente con una variación de 4.00 cuatro metros a 7.90-siete punto noventa metros, a 4.80-cuatro punto ochenta metros y por ultimo a una altura de 6.15 seis punto quince metros, alturas máximas del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado 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), en el inmueble ubicado en la calle [REDACTED] Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] y el número de expediente administrativo L-FDLA-000002-023-02.

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, que dice: "**ARTICULO 132.** En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le 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 dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

SEPTIMO. 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 se aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

8/15



Gobierno de Monterrey

ELIMINADO: 1. Número de 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 tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 25399/2023
EXP. ADM. No. L-FLDA-000002-23-03

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.20.5 Almacén	200	M2	130.89 m2	1 cajón	1 cajón	*cumple
3.9.4 Oficinas administrativas	30	M2	33.64 m2	1 cajón	2 cajones	
TOTAL				2	3	

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

OCTAVO. 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 "...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, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial, expediente número TV-000124/22 de fecha 24-veinticuatro de noviembre del 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la [redacted] en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] 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 una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 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 el artículos 160 BIS 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;

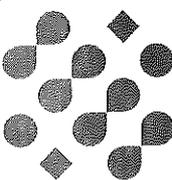
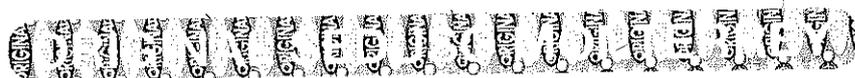
ACUERDA

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 PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO/PARA SERVICIO (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, en el inmueble ubicado en la calle [redacted]

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

9/15

8775



ELIMINADO: 1. Número de 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 tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

OFICIO No. SEDUSO 25399/2023
EXP. ADM. No. L-FLDA-000002-23-03

[REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] el cual tiene una superficie total de **258.00 metros cuadrados**.

SEGUNDO. El presente dictamen técnico no autoriza la construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitado, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracciones 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.

TERCERO.- Al 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; **además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:**

1. Para la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes así como el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
2. Deberá de respetar el proyecto que se presente, para el uso que se autoriza **únicamente para Uso de SERVICIO (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente.
4. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
6. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
7. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o

10/15



táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

8. Deberá de presentar opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.

9. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).

10. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción o Proyecto Ejecutivo correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes, de ser Regularización deberá presentar un estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 del reglamento para las construcciones

11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

12. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).

EN MATERIA DE VIALIDAD.

Deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible mediante oficio **DPT/V/098/2023** de fecha 30-treinta de mayo del 2023-dos mil veintitrés, por el cual emitió opinión técnica en materia de vialidad, señalando lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.

a) Para la calle Novena Norte deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

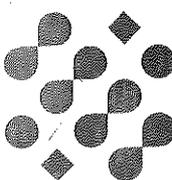
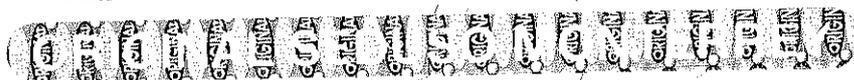
2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

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 deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003, el cual deberá 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) 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.

6) 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 rampa de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto ejecutivo arquitectónico 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.

7) 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.

8) 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.

9) 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.

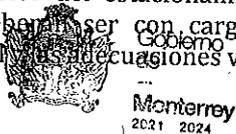
10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

11) El Desarrollador quedará 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.

12) 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 de 3.5 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 hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.5 metros en adelante se permitirá usar 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.

13) 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.

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 señalizaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.



Monterrey
2021 2024

12/15



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral. 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.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 25399/2023
EXP. ADM. No. L-FLDA-000002-23-03

EN MATERIA DE HIDROLOGICA-HIDRAULICA/ATLAS DE RIESGO.

Deberá respetar y cumplir con lo señalado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante oficio No. **DPT/H050/2023** de fecha 06-seis de junio del 2023-dos mil veintitrés, opinión técnica e materia Hidrológica-Hidráulica/Atlas de Riesgo, en el que se señala lo siguiente:

1. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el asesor en el estudio presentado.
2. Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 17 de abril de 2023 mediante el oficio 136/SSOTEP/2023.
3. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las revisiones anteriores.
4. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
5. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
6. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
7. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
8. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
9. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

EN CUANTO A MOVILIDAD Y PLANEACIÓN URBANA.

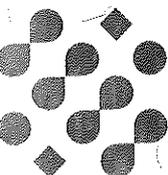
La Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público, de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, emitió Oficio número 136/SSOTEP/2023 de fecha 17-diecisiete de abril del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual señala que una vez realizada la revisión de los estudios técnicos allegados, para el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED], mediante el cual recomienda atender los siguientes aspectos generales:

1. En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se llevan a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción de la licencia solicitada."

13/15

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

8777



ELIMINADO: 1. Número de 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 tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

OFICIO No. SEDUSO 25399/2023
EXP. ADM. No. L-FLDA-000002-23-03

2. En caso de realizar trabajos de excavación bajo suelo natural con profundidad mayor a 2-dos metros, se soliciten estudios de estabilidad de taludes, y en caso de requerirlos, que se realice una propuesta de estabilidad de los cortes, un análisis RMR (Rock Mass Rating) con clasificación de Bieniawski y SMR (Slope Mass Rating) con clasificación Romana.
3. Se solicite se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020.
4. Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
5. Que se respeten los límites federales de cauce de ríos y/o arroyos.
6. Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
7. Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.

Lo anteriormente expuesto se encuentra fundamentado en los artículos 1, 2, 4, 5 fracción III, 24, fracción XIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana; 3, fracciones III, LXXI y XCIV, 4, fracción VIII, 10, fracciones VI y XXIII, 11, fracciones XII, XXI y XXVIII, 136, 177, 178, 179, 180, 187, 311, fracción III, inciso h), 314, 315 fracción II, 316, y 355 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y 276 Bis-1, fracción IV de la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León.

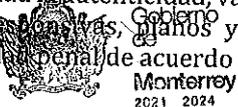
EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.

Debe respetar y cumplir con lo señalado mediante oficio **SSPCDPC/D/022/22**, bajo Expediente No. **PC/400/21/24** de fecha 06 de enero de 2023, tarjeta de folio No. 003/23, por la Dirección de Protección Civil Municipal por el que emite lineamientos en materia de seguridad para el uso de Almacén de Productos Inocuos, respecto a una construcción total de 216.01 M², distribuidos en planta baja y planta alta, en relación al predio ubicado en la calle [REDACTED] en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [REDACTED] al efecto, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia 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.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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.

SEXTO. 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, resúmenes, 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.





Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 25399/2023
EXP. ADM. No. L-FLDA-000002-23-03

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como a los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (ALMACEN 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 de 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 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/MBV/Cgl/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 _____ horas del día 23 del mes de Octubre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Rosa Elena Benubé
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 212513

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____
FIRMA _____
IDENTIFICACIÓN INEG

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.



