



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL ENCUADERNACIÓN GENERAL, S.A. DE C.V.

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 17-dieciséis días del mes de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 05-cinco de mayo de 2023-dos mil veintitrés, por el C. CARLOS ELIZONDO MURGUIA, como representante legal de la persona moral denominada ENCUADERNACIÓN GENERAL, S.A. DE C.V. propietaria del inmueble ubicado en la avenida DIEGO DE MONTEMAYOR NÚMERO 1401, COLONIA TERMINAL, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [redacted] con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 378.25 m2 (trescientos setenta y ocho metros cuadrados veinticinco decímetros de metro cuadrado). Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS-000068-23-03, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

Le resultan aplicables los requisitos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 311 fracciones I, II y III; además los requisitos establecidos en los artículos 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León

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. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

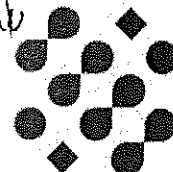
- Presenta solicitud oficial en original de solicitud para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Servicio (Almacenamiento de Productos Inocuos), ubicado en Diego de Montemayor, Número 1401, Colonia Terminal en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Con lo anterior se da cumplimiento a 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Monterrey 2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, ORDENADO Y SOSTENIBLE Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000068-23-03
OFICIO No. SEDUSO/03778/2024

- Presenta Escritura Pública Número 10,389-diez mil trescientos ochenta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 05-cinco días del mes de agosto del año 2022 dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 05-cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual comparecieron como la "la parte vendedora" la señora [REDACTED] y como "la parte compradora" la sociedad denominada "ENCUADERNACIÓN GENERAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE representada en este acto por su apoderado el señor CARLOS ELIZONDO MURGUIA del predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con Número de Folio 3170000030094 de fecha 05-cinco días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, Factibilidad y Lineamientos.

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

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 12,551-doce mil quinientos cincuenta y uno, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León a los 08-ocho días del mes de agosto del año 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Pablo H. Quiroga Garza, Titular de la Notaría Pública Número 57-cincuenta y siete, con ejercicio en este Primer Distrito; mediante la cual comparecieron el señor Francisco Lorenzo Quiroga González y el señor Carlos Elizondo Murguía quienes ocurren a formalizar la Sociedad "ENCUADERNACIÓN GENERAL", seguida de sus palabras "SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" o de su abreviatura "S.A. DE C.V.". Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED]

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 20,638-veinte mil seiscientos treinta y ocho, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 03-tres días del mes de octubre del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular Número 96-noventa y seis; la cual contiene la ratificación del señor Francisco Lorenzo Quiroga González como Administrador Único y al señor Carlos Elizondo Murguía el cargo de Apoderado General de la sociedad denominada ENCUADERNACIÓN GENERAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE confiriéndoles ambos todos y cada uno de los poderes y facultades y atribuciones mencionados en el Artículo vigésimo Quinto de los Estatutos Sociales entre ellos Poder General para actos de Administración. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número [REDACTED]

- Presenta Escritura Pública Número 3,632-tres mil seiscientos treinta y dos, en la ciudad de Apodaca, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 20-veinte días del mes de abril del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado

[Handwritten signatures and initials]

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIO



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000068-23-03 OFICIO No. SEDUSO/03778/2024

Francisco Javier Elizondo Pineda, Titular de la Notaría Pública Número 83, ochenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, mediante la cual se celebra una ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE ENCUADERNACION GENERAL S.A. DE C.V., en la cual se resuelve designar como Administrador único de la sociedad al Sr. Carlos Elizondo Murguía. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León con folio mercantil electrónico [redacted]

• Presenta Carta Poder simple en original de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, mediante la cual el Representante Legal el C. Carlos Elizondo Murguía de la sociedad denominada ENCUADERNACION GENERAL, S.A. DE C.V; propietario del predio ubicado en ubicado en Calle Diego de Montemayor, Número 1041, Colonia Terminal en el Municipio de Monterrey, Nuevo León identificado con el Número catastral [redacted] otorga Poder a favor de los [redacted] para que gestionen ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo; nombrando como Testigos a la C. [redacted]

• Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Carlos Elizondo Murguía (Administrador único de la sociedad ENCUADERNACION GENERAL, S.A. DE C.V.) con número de identificación [redacted]

• Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral del [redacted] Badillo con número de identificación [redacted] y de la [redacted] con número de identificación [redacted] (Gestores).

• Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [redacted] con número de identificación [redacted] (Testigo).

• Presenta copia simple de pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos de la [redacted] con número de pasaporte [redacted] (Testigo).

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

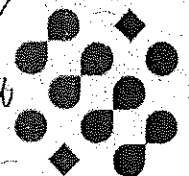
I, II y III. Inciso d).- Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

• Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos del inmueble ubicado en Calle Diego de Montemayor, Número 1401, Colonia Terminal en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

• El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado.

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
2011-2024
DESARROLLO INTEGRADO,
COMUNIDAD Y BIENESTAR
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000068-23-03
OFICIO No. SEDUSO/03778/2024

Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y III. Inciso e).- Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Manifiesta en solicitud y plano de proyecto, el uso de suelo para SERVICIO (Almacén de Productos Inocuos) el predio ubicado en Calle Diego de Montemayor, Número 1401, Colonia Terminal en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

- Presenta juego de planos (01 de 02 y 02 de 02) del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para Servicio (Almacenamiento de productos inocuos), los cuales contienen: planta arquitectónica, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, planta de demolición parcial, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas y planta de ubicación del predio.

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

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

- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas la Licencia solicitada.

- En cuanto al Estudio de Movilidad, este requisito cabe señalar que no aplica, toda vez que el proyecto arquitectónico presenta un requerimiento no mayor a 50-cincuenta cajones de estacionamiento. Además, presenta copia simple de 02-dos planos de antecedente de la Colonia Terminal, del inmueble ubicado en Calle Diego de Montemayor, Número 1401, Colonia Terminal en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

Por lo tanto, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como lo dispuesto en los artículos 160 Bis fracción IX, y 164 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Handwritten signatures and stamps, including "SE" and "AP", and a circular official stamp of the Secretaría de Desarrollo Urbano y Construcción.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000068-23-03 OFICIO No. SEDUSO/03778/2024

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Número de Folio 351E-2101 con fecha de 29-veintinueve días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial del primer al sexto bimestre del 2024, para el ubicado en la calle Diego de Montemayor, 1401, Colonia Terminal en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamiento Técnicos Ambientales LTA-65/23 mediante dictamen emitido por la Dirección d Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV-1017/23 de fecha 17-diecisiete días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, y la ficha ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido a 24-veinticuatro día del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en Calle calle Diego de Montemayor, 1401, Colonia Terminal, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] para el giro de Almacén de Productos Inocuos.

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

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

- No aplica, debido a que la zona en donde se ubica el predio no presenta Riesgo (Medio, Alto o Muy Alto) Geológico e Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León, y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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 en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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.

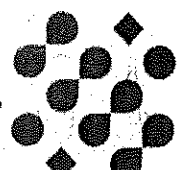
- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

2. 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.

SECRETARÍA GENERAL PARA UN NUEVO MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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

IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.

V. Presentar plano de localización del predio

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III fracciones a), b), c), d), f) y g) 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.

- Presenta 04-cuatro fotografías impresas a color del exterior del predio y 12-doce fotografías impresas a color del interior del predio, dando en el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

- Presenta microzonificación de la Calle Pedro Noriega indicando 36-treinta y seis lotes colindantes, de los cuales 22-veintidós lotes corresponden a giro diferente al habitacional unifamiliar y 14-catorce lotes corresponden a casa habitación unifamiliar; y microzonificación de la Calle Diego de Montemayor indicando 37-treinta y siete lotes colindantes de los cuales 28-veintiocho lotes corresponden a giro diferente al habitacional unifamiliar y 09-nueve lotes corresponde a casa habitación unifamiliar.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de fecha de pago 06-seis días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, con dirección en [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, expedido por Naturgy México.

- Allega cd con proyecto en digital.

TERCERO. ANTECEDENTES.

No presenta antecedentes el inmueble ubicado en el predio ubicado en la calle DIEGO DE MONTEMAYOR NÚMERO 1401, COLONIA TERMINAL, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN con el expediente catastral número [REDACTED]

Handwritten initials and signatures: "xl", "M", "A", "P".

Stamp: "Monterrey 2024" and "Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano".



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000068-23-03 OFICIO No. SEDUSO/03778/2024

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 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

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

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto del 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO INDUSTRIAL MODERNA dando frente a la calle Diego de Montemayor en una zona clasificada como HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO, en el cual el uso solicitado para SERVICIOS, 3.20.5 ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS INOCUOS, se considera como CONDICIONADO.

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: "... 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...".

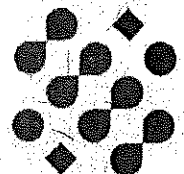
Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como CONDICIONADOS; es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo 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 de 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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

7/16

21216



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000068-23-03
OFICIO No. SEDUSO/03778/2024

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 que: "Los usos y destinos de suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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

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

IV. Seguridad: Que el uso de suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO** le son aplicables los **Requerimientos I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad** del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; a los cuales da cumplimiento de la siguiente manera:

Requerimiento I. Predominancia: Considerando la distancia de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, y en ambos lados de las aceras de las calles que se refiere en este Requerimiento, personal adscrito a esta Secretaría, realizó en fecha 05-cinco días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés una inspección ocular y un levantamiento de zonificación, señalando los usos de suelo de los lotes; ahora bien, entrando en análisis por la **Calle Diego de Montemayor** se indican 43-cuarenta y tres lotes colindantes de los cuales, **30-treinta lotes corresponde a uso diferente al habitacional unifamiliar o sea el 70.00%** y **02-dos lotes adyacentes corresponden a uso diferente al habitacional unifamiliar**, y 13 lotes o sea el 30.00% corresponden a uso habitacional unifamiliar; **por lo cual se da cumplimiento a este Requerimiento.** Entrando en análisis por **Calle Dr. Pedro Noriega** se realizó inspección ocular y levantamiento de zonificación en fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés en donde se indican el total de 341.12 metros lineales de los frentes de los lotes que corresponden al 100.00%,

8/16



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000068-23-03 OFICIO No. SEDUSO/03778/2024

210.35 metros lineales o sea el 62.00% y 01- un lote adyacente corresponde a uso diferente al habitacional unifamiliar y 130.77 metros lineales o sea el 38.00% corresponde a uso habitacional unifamiliar; por lo cual se da cumplimiento a este Requisito.

Requerimiento II. Contaminación: Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Oficio N° DGDV-1017/23, LTA-65/23 de fecha 17-dieciséis días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir los cuales se transcriben más adelante.

Requerimiento III. Impacto Vial: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió una Opinión Técnico Vial mediante oficio número DPT/V/087/2023 de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, a través del cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, donde se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo, las cuales se transcriben más adelante.

Requerimiento IV. Seguridad: Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil Monterrey, mediante oficio No. SSPCDPC/D/1146/23, de fecha 03-tres días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, bajo el expediente Número PC/467/21/24 en el cual se emitió dictamen en el cual otorga Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el uso de almacén de productos inocuos, del predio que se ubica en la calle Diego de Montemayor, Número 1401, Colonia Terminal, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA.

Que en fecha de 05-cinco días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en la calle Diego de Montemayor número 1401, Col. Terminal, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por el verificador Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, identificado con el no. de gafete 116790, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto 1.- "El inmueble identificado se encuentra en proceso de construcción, observando muro de block con una altura de 2.50 mts aproximadamente del límite de propiedad y en su interior se observan montículos de blocks y arena como material de construcción. Al interior del predio no existe ningún tipo de construcción en proceso".

Punto 2.- "Se detecta avance de obra al momento de la visita. Observando viga de cimentación, armado en columnas y muro de block en barda perimetral. Dicho avance no corresponde a la información proporcionada en el proyecto arquitectónico. Se marca en plano oficial la información recabada en la visita".

Punto 3.- "Debido a que el inmueble se encuentra en proceso de construcción, no se observan cajones de estacionamiento al momento de la visita".

Punto 4.- "Se anexa levantamiento de datos de acuerdo a Zonificación en el lugar".

Punto 5.- "Se anexa Reporte Fotográfico del inmueble señalado".

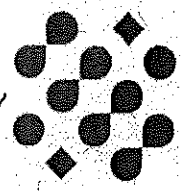
En fecha de 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en la calle Diego de Montemayor número 1401, Col. Terminal, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por el verificador Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, identificado con el no. de gafete 116790, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Monterrey 2023-2024 DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

9/16

21217

ORIGINAL REPOSICIONADO



Punto 1.- "El inmueble identificado corresponde a predio baldío".

Punto 2.- "El inmueble corresponde a predio, el cual presenta suelo de materia orgánica y una parte se encuentra delimitada por barda perimetral. En su interior se observan montículos de block y arena. Así como una edificación temporal recubierta con techumbre de lámina, la cual es utilizada como bodega".

Punto 3.- "Se anexa información correspondiente a zonificación".

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 integra el número de expediente administrativo L-USDS-000068-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	Total (m2)	Distribución de áreas
Planta Baja	3.98	Estacionamiento cubierto para 01-cajón de estacionamiento y 01-cajón de estacionamiento para discapacitados, almacén, baño y patio descubierto.
Planta 1er. Nivel	208.78	Almacén.
Total	212.76	SERVICIO, 3.20 ALMACENAMIENTO, 3.20.5.-DE PRODUCTOS INOCUOS

QUINTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al inmueble identificado con número de expediente catastral 2 le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar:					
378.25 m2					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	283.69	0.55	208.78	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	945.62	0.56	212.76	cumple
Área Libre	0.25	94.56	0.45	169.47	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	45.39	0.12	45.65	cumple
N° de Niveles Máximo	5 niveles		1 Nivel		cumple
Altura máxima de cada nivel	4.00 metros		*7.97 metros		*cumple

[Handwritten signatures and initials]



El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... XIX Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

SEXTO. ALTURAS

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

*Al respecto, presenta Oficio No. DPT 1580/2024, de fecha 21-veintiún días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una OPINIÓN TÉCNICA indicando lo siguiente: "Por los motivos y razonamientos expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como FACTIBLE por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de almacén con una variación de 4.00 cuatro metros a 7.97-siete punto noventa y siete metros y 7.11-siete punto once metros, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado como Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Almacén de Productos Inocuos), en el inmueble ubicado en la calle Diego de Montemayor, Número 1401, Colonia Terminal, con número de expediente catastral [redacted] 2 [redacted] bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000068-23-03".

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. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO

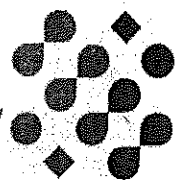
Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

Monterrey 2024

11/16

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, ORDEN Y BIENESTAR Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

21218



GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.20.5 Almacenamiento de productos inocuos	1	285 m2	195.48	1	2 cajones (1 cajón para discapacitados)	*cumple

*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 *"...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."*

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000068-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-000029-23 en fecha treinta días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en Calle Diego de Montemayor, Número 1401, Colonia Terminal en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la calle Pedro Noriega, respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina, además para la calle Diego de Montemayor deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

NOVENO. DICTÁMENES EXTERNOS

Mediante oficio SSPCDPC/D/1146/23., bajo el expediente No. PC/467/21/24 de fecha 03-tres días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Almacén de Productos Inocuos dando un total por construir de 212.76 metros cuadrados del predio ubicado en Calle Diego de Montemayor, Número 1401, Colonia Terminal en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I, II, III, 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con 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; se

[Handwritten signatures and stamps]
 Secretario de Planeación y Desarrollo Urbano



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 avenida DIEGO DE MONTEMAYOR NÚMERO 1401. COLONIA TERMINAL, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. [redacted] el cual tiene una superficie total de 378.25 m2 (trescientos setenta y ocho metros cuadrados veinticinco decímetros de metro cuadrado).

SEGUNDO. La presente queda sujeta al cumplimiento de las condiciones técnicas que a continuación se enumeran:

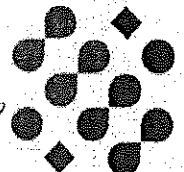
a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental: Oficio No. DGDV-1017/23, LTA-65/23 de fecha 17-diecisiete del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Técnicos Ambientales, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Almacén de productos inocuos) del expediente administrativo L-USDS-000068-23-03 de un predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor número 1401, colonia Terminal, de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 70) 06-232-009, mediante el cual se señaló lo siguiente:

- 1. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc) material que emita olores, ruido, vibraciones.
2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994),
3. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
5. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
6. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
9. Los sistemas de drenaje deberán de ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
11. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
12. En el espacio destinado a área verde, deberá ser contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 2-dos arboles) y debido a que los cajones estarán cubierto, deberá reponer los 2 árboles nativos de las características arriba mencionadas al vivero municipal y pagar una cuota de salario mínimo.
13. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 y 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO VERDE INTEGRADO, SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

13/16

21219



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

Oficio número DPT/V/087/2023, de fecha 22-veintidos 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:

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 ésta Secretaría.

a) Para la calle Diego de Montemayor deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medios del eje central de la avenida hacia el predio.

b) Para la calle Pedro Noriega deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un óchavo mínimo de 3.00 X 3.00 metros
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El proyecto cuenta con afectación vial por la calle Diego de Montemayor, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

Al respecto y de conformidad con el artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de esta vialidad, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3) 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.

4) 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. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

5) Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

"...Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos..."

"...Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:
I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso..."

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 rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del Municipio de Monterrey.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000068-23-03 OFICIO No. SEDUSO/03778/2024

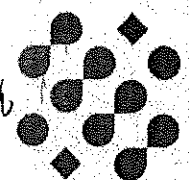
- 7) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
8) 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.
9) 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.
10) 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.
11) Los vehículos de carga deberán realizar su carga y descarga dentro del predio.
12) 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.
13) El Desarrollador quedara obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
14) 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.
15) 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.

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

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

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000068-23-03
OFICIO No. SEDUSO/03778/2024

establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

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

NOVENO. Expídase la **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.

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

ARO. 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/ JECM/ ALGL/ JFRY

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de apoderado siendo las 15 horas del día 25 del mes de 09 del año 24.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Tzuc Aguilar

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 214120


LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [Redacted]

FIRMA [Redacted]

IDENTIFICACIÓN [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000068-23-03
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3.Nombre,4. Número de inscripción,5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Numero de Póliza, 7.Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	