



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA PRODUCTOS JAYLI, S.A. DE C.V. DOMICILIO: JOSÉ MARÍA MICHELENA PONIENTE NÚMERO 2347, DE LA COLONIA TALLERES, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. 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 26-veintiseis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 14-catorce de diciembre de 2022-dos mil veintidós, por el C. [redacted] representante legal de la persona moral PRODUCTOS JAYLI, S.A. DE C.V., propietario del inmueble ubicado en la calle, ARTÍCULO 123 SIN NÚMERO, DE LA COLONIA TALLERES, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. (70) 14-250-010, con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 170.00 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-000247-22, 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 incisos a) y e), II. Inciso a) y III Inciso a). - Solicitud correspondiente. Indicar el uso del suelo que se pretende Presenta solicitud oficial para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Servicio (Almacén de Productos Inocuos), Ubicado en la calle ARTICULO 123 SIN NÚMERO, DE LA COLONIA TALLERES, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN en un predio identificado con el número de expediente catastral 14-250-010, lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso 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.

I inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión.

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 11,256-once mil doscientos cincuenta y seis, de fecha 31-treinta y uno de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Pedraza Rodríguez, Notario Público del Lic. Raúl Ricardo Pedraza Rodríguez Titular de la Notaría Pública número 2-dos con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente al contrato de compra venta de bien inmueble; en el cual funge como la parte compradora la Sociedad denominada PRODUCTOS JAYLI, S.A. DE C.V., la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [redacted]

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible veintiuno.

- Presenta copia simple del Acta Fuera de Protocolo Número 107/37,177/22, de fecha 17-dieciséis días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Rodríguez Campuzano, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 107-ciento siete, respecto a la aclaración de la superficie del terreno la cual corresponde a 170.00 metros cuadrados, la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000247-22  
OFICIO No. SEDUSO/25540/2023**

de Nuevo León, bajo el número 8179, volumen 127 libro 164 Sección Auxiliares, de la Unidad Monterrey de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**I inciso c), II inciso c) y III inciso c).- Acreditación el interés. Documento que acredite la personalidad jurídica:**

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 22,482-veintidós mil cuatrocientos ochenta y dos, de fecha 10-diez días del mes de julio del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Lic. Juan José Flores Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 28-veintiocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene la constitución de la Sociedad mercantil denominada PRODUCTOS JAYLI, S.A. DE C.V., y en la cual se designa como Administrador Único y Representante Legal al C. [REDACTED] la cual se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 110608\*1, de fecha 15-quinze días del mes de agosto del año 2008-dos mil ocho.
- Presenta carta poder en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 17- diecisiete días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, fungiendo como otorgante el C. [REDACTED] como Administrador Único de la Sociedad PRODUCTOS JAYLI, S.A. DE C.V. y como apoderada la C. [REDACTED] para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la Calle Artículo 123 s/n Colonia Talleres, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 14-250-010. Y en la cual presenta dos testigos siendo los ([REDACTED])
- Presenta copia simple de credencial para votar de [REDACTED] con Folio [REDACTED] emitida por el Instituto Federal Electoral. (Apoderado)
- Presenta copia simple de credencial para votar de [REDACTED] con folio [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Gestor)
- Presenta copia simple de credencial para votar de [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Testigo)
- Presenta copia simple de credencial para votar de [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Testigo)

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso c), II inciso c) y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**II inciso b) y III inciso d). - Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.**

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 presentadas o en conjunto.

**I inciso d), y II inciso e).- Plano de localización del predio.**

Presenta plano de localización del inmueble Ubicado en Calle Artículo 123 s/n Colonia Talleres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado con el número de expediente catastral 14-250-010

**III inciso e).- Plano con el diseño arquitectónico del proyecto.**

Presenta juego de planos (1 de 2 y 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para Servicios (Almacén de productos inocuos), los cuales contienen: plantas arquitectónicas (Baja y Alta), 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio (como ubicación), indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000247-22 OFICIO No. SEDÚSO/25540/2023

**I inciso f), II inciso d) y III Inciso b). - Pago de los derechos correspondientes.**

Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada las Licencias solicitadas.

**I inciso g).- Tarjetón del impuesto predial al corriente.**

Presenta estado de cuenta de pago del impuesto predial, impreso en fecha 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, donde se muestra que con el recibo número Folio de pago: 382E-3113, de fecha 27-veintisiete días del mes de enero el año de 2023-dos mil veintitrés, se realizó el pago del impuesto predial por los 6-seis bimestres del año 2023-dos mil veintitrés del expediente catastral 63-054-047.

**III inciso f).- 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.**

No aplica debido a que el predio identificado con el expediente catastral (70) 14-250-010, pertenece al fraccionamiento TALLERES, justificándolo con copia de plano de Fraccionamiento Tallares y por tener un requerimiento de estacionamientos menor a 50 cajones.

**III inciso g). - Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.**

Presenta formato de Ficha Ambiental, debidamente recibido por la Dirección General para un Desarrollo Verde, de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós. En la cual no se le establece la obligación de presentar un Estudio de impacto ambiental

**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, ya que de acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, el predio que nos ocupa, no se encuentra en zonas consideradas como alto y muy alto riesgo.

**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 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

No aplica debido a que su proyecto presenta un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 173.69 metros cuadrados, menor a lo requerido.

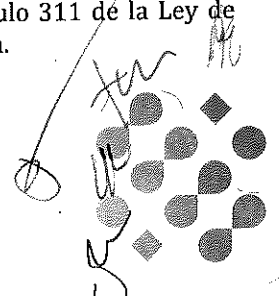
**III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

No aplica debido a que su proyecto presenta un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 173.69 metros cuadrados, menor a lo requerido.

**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 factibilidad y lineamientos de los usos de suelo y Licencia de Uso de Suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis y 164 del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

**Fracción I del artículo 160 Bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Solicitud Oficial.**  
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 inciso a), II inciso a) y III inciso a) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000247-22  
OFICIO No. SEDUSO/25540/2023**

**Fracción II del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere.**

Presenta copia simple de cartulina con número de permiso 000642/22, de fecha 13-trece de mayo del 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del expediente administrativo TM-000133-22, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se autoriza la Licencia de Construcción para 46.243 metros lineales de barda menor a 3 metros, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 14-250-010 que se localiza en la Calle Artículo (123) s/n en la Colonia Talleres, en esta ciudad.

**Fracción III del artículo 164, fracción V del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Croquis de ubicación. Presentar plano de localización del predio.**

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 inciso d), y II inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**Fracción IV del artículo 164, fracción IX del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- El pago de derechos municipales respectivo.**

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 inciso f), II inciso d) y III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**Fracción II del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Titulo que acredite la propiedad.**

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I inciso b), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**Fracción III del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Acreditar el interés que le asiste.**

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I inciso c), II inciso c) y III inciso c), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**Fracción VI del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- 4-cuatro fotografías exteriores.**

Presenta 04-cuatro hojas con 8-ocho fotografías impresas a color del predio, dando cumplimiento en el artículo 160 Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**Fracción VII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- En caso de que el inmueble es 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 el presente requisito si el inmueble no se encuentra en el supuesto en este requisito.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
2021-2024  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

**Fracción VIII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- 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.**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000247-22 OFICIO No. SEDUSO/25540/2023

El solicitante presenta el croquis de microzonificación con el levantamiento de usos del suelo existentes en la zona, el cual se verifica por el personal adscrito a esta Secretaría, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Comisión Federal de Electricidad respecto al periodo del 31 de mayo al 29 de julio del año 2022, con dirección de servicio José Ma. Michelena 2347, Talleres, Monterrey, Nuevo León.
Allega cd con el proyecto en digital.

TERCERO. ANTECEDENTES.

Presenta copia simple de cartulina con número de permiso 000642/22, de fecha 13-trece de mayo del 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del expediente administrativo TM-000133-22, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se autoriza la Licencia de Construcción para 46.243 metros lineales de barda menor a 3 metros, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 14-250-010 que se localiza en la Calle Artículo (123) s/n en la Colonia Talleres, en esta ciudad.

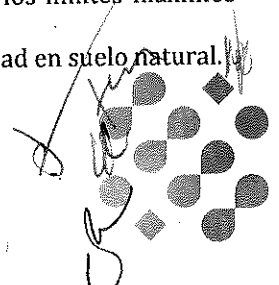
CUATRO. OPINIONES TECNICAS.

Ahora bien y toda vez que el giro de ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS, que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de CONDICIONADO, considerando lo indicado para 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, por lo tanto son aplicables, y da cumplimiento a los Requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey;

REQUERIMIENTO I. PREDOMINANCIA. Considerando la distancia de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles que refiere el Requerimiento, se constató mediante inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría que los lotes son de tamaños desiguales, por lo que la predominancia se determina a través de los metros lineales de los citados frentes, de cada predio; ahora bien, entrando en análisis por la Calle Artículo 123 del total de 318.00 metros lineales de los frentes de los lotes que corresponde al 100%, 192.00 metros lineales o sea el 60% y 1-un lote adyacente corresponden a usos diferentes al habitacional unifamiliar, y 126 metros lineales o sea 40% corresponden a uso habitacional unifamiliar habitado; y por la Calle José María Michelena del total de 311.00 metros lineales de los frentes de los lotes que corresponde al 100%, 194.50 metros lineales o sea 63% 1-un lote adyacente corresponden a usos diferentes al habitacional unifamiliar, y 116.50 metros lineales o sea 37% corresponden a uso habitacional unifamiliar habitado, por lo cual se da cumplimiento a este Requerimiento, al tratarse de un Uso de Suelo Condicionado, y se otorga además la citada predominancia.

REQUERIMIENTO II CONTAMINACIÓN. Este requerimiento se satisface, toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Urbano Sostenible, emitió mediante Oficio DGDV-0069/23 dentro del expediente LTA-000174-22 de fecha 18-dieciocho días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, los lineamientos en materia ambiental, que en lo siguiente se transcribe:

- 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 fuentes fijas (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.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000247-22**  
**OFICIO No. SEDUSO/25540/2023**

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 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 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. Deberá solicitar el permiso de retiro del árbol ubicado en la banqueta de la calle José María Michelena debido a que va interferir con el cajón de estacionamiento presentado en el plano.
13. 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 m<sup>2</sup> 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 y debido a que los cajones estarán cubiertos, deberá reponer 2 árboles nativos de las características arriba mencionadas al vivero municipal y realizar el pago de las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).
14. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

**REQUERIMIENTO III IMPACTO VIAL.** - De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio DPT/V/013/2023 de fecha 09-nueve días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

- 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 Artículo 123 deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b. Para la calle José María Michelena 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 ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidades 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 con discapacidad, 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 este, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000247-22 OFICIO No. SEDUSO/25540/2023

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

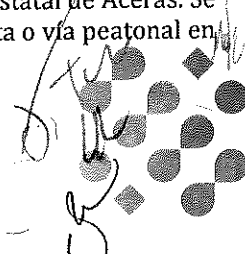
El proyecto deberá reunir con los requisitos establecidos en la Ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas 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) 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 que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
9) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.
10) Los vehículos de carga deberán realiza su carga y descarga dentro del predio. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
11) El Desarrollador deberá obligar a la habilitación de la banqueta colindante al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.

- 12) El desarrollo queda obligado a la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

- 13) La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, sentirse 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.

Deberá tomar en cuenta en su diseño que 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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000247-22**  
**OFICIO No. SEDUSO/25540/2023**


ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

**REQUERIMIENTO IV SEGURIDAD.-** Cumple con este requerimiento ya que presenta Dictamen de Lineamientos de Seguridad de parte de la Dirección de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana del Municipio de Monterrey, Nuevo León, donde mediante oficio No. SSPCDPC/D/3844/22, Expediente No. PC/340/21/24, tarjeta Folio No. 1017/22, de fecha 20-veinte días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós emitió dictamen en el cual señala lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el establecimiento que nos ocupa; 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.

**QUINTO. INSPECCIÓN FISICA.**

De acuerdo a verificación ocular, realizada en fecha 15-quince días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, por él C. Verificador Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en la cual se encontró que actualmente: el predio aún no cuenta con algún uso de suelo, se pretende hacer almacén de productos. Al momento de la visita se aprecian trabajos de albañilería, vigas estructurales de acero filas de block para muros en fachada integrando los accesos con portones de aluminio y trabajos iniciales de electricidad. El predio se encuentra en terracería con algunos avances de obra el cual corresponde al plano arquitectónico. El plano arquitectónico tiene proyectado 3 cajones de estacionamiento. Los cuales todavía no hay construcción del mismo, pero no coincide con la construcción actual del predio cotejado con el plano arquitectónico del eje (D) al (C) (se anexan fotos). Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes. Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.

Para rectificar la situación de la microzonificación respecto a los usos de suelo de los colindantes del predio, se realizó una nueva verificación en fecha 24-veinticuatro del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, por él C. Verificador Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en la cual se observó que el colindante por la Calle Artículo 123 es una vivienda unifamiliar y el colindante por la Calle José María Michelena es una bodega.

 Gobierno de Monterrey  
Nota: El solicitante presenta un permiso de barda el cual se describe en el apartado de antecedente. En la inteligencia de que, al momento de presentar la solicitud de las Licencias de Construcción y Uso de Edificación, deberá respetar el plano presentado en este trámite.

**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y SOSTENIBLE**  
Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo anterior, 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





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000247-22 OFICIO No. SEDUSO/25540/2023

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.

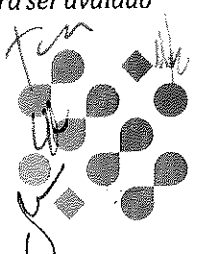
Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 14-250-010, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

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 URBANO MITRAS CENTRO en donde la zona es Clasificada como HML HABITACIONAL MIXTO LIGERO, en el cual el uso solicitado para SERVICIOS, 3.20 ALMACENAMIENTO; 3.20.5 DE PRODUCTOS INOCUOS, se considera como CONDICIONADO.

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como CONDICIONADO; mismo que se marca en el punto II del presente dictamen, 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 del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano 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 del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- I. Predominancia: Una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El lote cuenta 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 se permitirá superar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros, cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;
III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000247-22**  
**OFICIO No. SEDUSO/25540/2023**

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

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

Considerando lo indicado, 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**, por lo que le son aplicables los Requerimientos I, II, III Y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**

Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 14-240-070 le corresponde la aplicación de la siguiente densidad y lineamientos urbanísticos:

**GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**  
**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE**

**SUPERFICIE A DICTAMINAR 170.00 M2**

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	127.50	0.75	127.38
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	425.00	1.02	173.69
Área Libre	0.25	42.50	0.25	42.62
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	20.40	0.13	22.65
Nº de Niveles Máximo	5.00 niveles		2 Niveles	

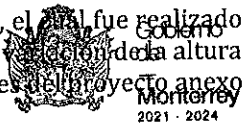


**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000247-22.  
OFICIO No. SEDUSO/25540/2023**

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.

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..."**. Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto y solicitud se tiene contemplado una altura de 7.00 metros en Planta baja (doble altura) lo cual el interesado justifica mediante escrito de fecha 26-veintiseis días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés. Ahora bien, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a la Secretaría. Emitió el oficio No. DPT1454/2023 de fecha 08-ocho días del mes de febrero del 2023-dos mil veintitrés, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, dictaminando **FACTIBLE** en lo referente a la aplicación de la altura de nivel de 4.00 metros a 7.00 metros al nivel superior de losa de azotea, señalada en los planos oficiales del proyecto anexo a esta solicitud.

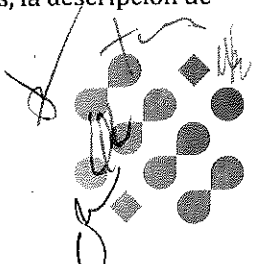
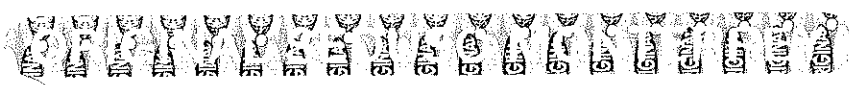


**CUARTO. DESCGLOSE DE ÁREAS**

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-000247-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	M2 Totales	Distribución de áreas *
PLANTA BAJA	46.31	Estacionamiento 2 cajones (1 cajón en medida estándar y 1 cajón para discapacitados y área de carga y descarga) Almacén a doble altura y jardín posterior.
PLANTA ALTA	127.38	Escalera, almacén con baño y área administrativa y vacío a planta baja.
TOTAL	173.69	SERVICIO.- ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS, 2-DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

\* la descripción de los metros cuadrados de construcción corresponde a la distribución de los coeficientes, la descripción de las áreas si está determinada a los espacios de planta baja y planta alta.



**QUINTO. ESTACIONAMIENTO.**

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

GIRO ESPECIFICO	NORMA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE	
3.20.5 De Productos Inocuos (Almacén)	1 cajón	200 m2	84.84 m2	1 cajón +1cajón discapacitados	3 cajones (1 de discapacitados, 1 estándar y 1 de carga y descarga)

\*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.

**QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.**

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

A su vez el artículo 10 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones 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-000247-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría de Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000151-22 en fecha 29 de febrero de 2022, respectivamente, respecto al predio Ubicado en la Calle Artículo 123 s/n, Colonia Talleres, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral (70) 14-250-010, en la cual señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con la que colinda el predio (Solo en el ochavo en medida de 3.00 x 3.00 metros).

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000247-22 OFICIO No. SEDUSO/25540/2023

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

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 LICENCIA DE USO DE SUELO PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS, en el inmueble ubicado en la avenida ARTÍCULO 123 SIN NÚMERO, DE LA COLONIA TALLERES, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. (70) 14-250-010, el cual tiene una superficie total de 170.00 metros cuadrados.

SEGUNDO. 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, y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

TERCERO. 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.

CUARTO. 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.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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 por negligencia que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por la 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, 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.

SEPTIMO. 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.



Handwritten signatures and stamps

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.

**OCTAVO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA ALMACÉN 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.



Monterrey  
2021 - 2024

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

**MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO**  
**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/ MACS/ EGH / JICS

Lo que notifico, a usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ en su carácter de \_\_\_\_\_ siendo las 15:40 horas del día 31 del mes de Octubre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Rosa Elena Barrabé S.

FIRMA

[Firma]

No. DE GAFETE

212513

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

FIRMA

IDENTIFICACIÓN