



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000088-23-03
OFICIO No. SEDUSO/02521/2024

INSTRUCTIVO

Al [redacted] 1
DOMICILIO: [redacted] 2
PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de junio de 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 30-treinta días del mes de mayo del año 2023- dos mil veintitrés, por el [redacted] 1 como propietario del inmueble ubicado en la [redacted] 2 identificado con el expediente catastral número [redacted] 3 con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA INDUSTRIA (TALLER DE HERRERÍA) Y CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **303.403 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-USDS-000088-23-03**, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

Para el trámite de Licencia de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, 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 II; además los requisitos establecidos en los artículos 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León

1.- Requisitos de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su 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 Industria (Taller de Herrería) y Casa Habitación Unifamiliar ubicado en la [redacted] 2 en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3

Fracciones 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 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.



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

Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 68,553- sesenta y ocho mil quinientos cincuenta y tres, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, a los 19- diez y nueve días del mes de agosto del 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Ricardo E. Vargas Guemes, Titular de la Notaria Pública número 35 –treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, referente al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble a favor de [redacted] 1 como propietario, respecto al lote de terreno marcado con el número 05-cinco de la manzana 13 (catastralmente 163) de la [redacted] 2 con una superficie de 303.403 e identificado con el Número Catastral [redacted] 3. Lo anterior quedando inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] 5

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

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 04-cuatro del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, fungiendo como otorgante el [redacted] 1 (propietario), y como apoderado la [redacted] 2 para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la [redacted] 2 e identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3 y en la cual presenta dos testigos siendo los [redacted] 1.
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Federal Electoral del Casildo con número [redacted] 4 (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la Briones con número [redacted] 4 (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del Rodríguez con número [redacted] 4 (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la Rodríguez con número [redacted] 4 (Testigo).

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

Presenta juegos de planos (1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Industria (Taller de Herrería y Casa Habitación Unifamiliar), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas y los servicios públicos colindantes.

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

Presenta plano de localización en los planos arquitectónicos del inmueble Ubicado en [redacted] 2 en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3

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

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número Folio 3170000011543 de fecha 30-treinta de mayo de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de licencia de uso de suelo, e información de factibilidad y lineamientos.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000088-23-03 OFICIO No. SEDUSO/02521/2024

Presenta copia simple de recibo de pago con Número de Folio N° 393E693 con fecha de pagado 10-diez días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre de 2024, para el predio ubicado en la [redacted] en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Fracción 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, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Fracción 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. En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-84/23 mediante el dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, presenta ficha ambiental con la que se emiten los lineamientos con número de oficio DGDV-1152/23, de fecha a los 08-ocho días del mes de junio del 2023-dos mil veintitrés, y la fecha de ficha ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de 05-cinco días del mes de mayo de 2023- dos mil veintitrés, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en la [redacted], en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] el giro de Industria (Taller de Herrería) y Casa Habitación Unifamiliar.

Fracción 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 donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León (se anexa imagen del visor) 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.

Fracción III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley. No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Fracción III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley. No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 fracción I del 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 número 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.

Fracción II del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en la fracción 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 número 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 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 número 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 número 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 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere.

No cuenta con antecedente.

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

Presenta 04-cuatro fotografías exteriores del predio (baldío) impresas a color, dando cumplimiento al artículo 160 Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000088-23-03 OFICIO No. SEDUSO/02521/2024

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, anexas 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.

El giro solicitado para Taller de Herrería es considerado como Condicionado y el giro de Casa Habitación Unifamiliar es considerado Permitido, por ubicarse frente en una zona clasificada como HMM-Habitacional Mixto Medio por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que presenta levantamientos de usos de suelo de los predios colindantes, por lo que se da cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en [redacted] expedido por Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.
Presenta copia simple de Baja de Construcción ante la Secretaría de Finanzas y Administración Dirección de Recaudación Inmobiliaria para el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con fecha del 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2023- dos mil veintitrés, donde se considera como lote baldío.
Presenta copia simple de PDE-000228-23, Oficio número 0923/23-DGDV-SEDUSO, de fecha 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, correspondiente al permiso de Desmonte otorgado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a ésta Secretaría, en donde se repusieron 28-veintocho árboles de especies Encino, Hierba del Porto, ébano, Anacua, palo Blanco y Anacahuita, de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20 metros de altura con 3 metros de altura; adjunta pago de cuotas correspondiente con número de folio 3170000030886, de fecha 17-dieciséis días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
Presenta copia simple de factura con fecha 04-cuatro días el mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, emitida por Cesar Gerardo González Orozco (Viveros Nuevo León) por concepto de pago de 28 árboles y carta del vivero con fecha de 10-diez días el mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés por concepto de enviar los 28 árboles al Municipio de Monterrey, correspondientes al expediente administrativo PDE-000228-23.
Allega CD con el proyecto en digital.

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.

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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 días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO CD. SOLIDARIDAD** en donde da frente a la calle Maguey donde es Clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, en el cual el uso solicitado para **4.1.4 TALLER DE HERRERÍA** es considerado como **CONDICIONADO** y **HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, es considerado como **PERMITIDO**.

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el punto IV 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: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio

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

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



Handwritten initials and marks in blue, pink, and green ink.

Handwritten signature in blue ink.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000088-23-03
OFICIO No. SEDUSO/02521/2024

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), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente”.

Ahora bien y toda vez que el giro de **TALLER DE HERRERÍA**, que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **CONDICIONADO**, es necesario señalar que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 -2025 y al Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey establece que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad**. En este caso en particular son aplicables los requerimientos I, II, III y IV. Toda vez que el lote en comento se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 en una zona identificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**; 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 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 Maguey del total de 29 lotes que corresponde al 100%, de los cuales 20 corresponden a Usos distintos al Habitacional Unifamiliar siendo el 69% y 9 lotes corresponden a habitacional unifamiliar dando el 31 %; por la Calle Guamúchil del total de 32 lotes que corresponde al 100%, de los cuales 25 corresponden a Usos distintos al Habitacional Unifamiliar siendo el 78% y 7 lotes corresponden a habitacional unifamiliar dando el 22 %; por lo cual por ambas calles se da cumplimiento a este Requerimiento.

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió Dictamen bajo número de oficio DGDV-1152/23 dentro del expediente LTA-84/23 de fecha 8-ocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio DPT/V/115/2023 de fecha 12-doce días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta Dictamen de Lineamientos de Seguridad de parte de la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante oficio número SSPCDPC/D/1661/23 de fecha 12-doce de mayo del 2023-dos mil veintitrés, dentro del Expediente número PC/493/21/24, Tarjeta Folio número 512/23; indica los Lineamientos y Recomendaciones en materia de protección civil para el Proyecto de Taller de Herrería y Casa Habitación, calle Maguey y Guamúchil sin número, Colonia Barrio Mirasol, Sector 1, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, mismos que deberá cumplir y respetar ante la citada Dirección, de igual forma se transcribe más adelante.

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...”.

En trámite subsecuente (al solicitar la licencia de construcción), deberá acreditar que el predio se encuentra dentro de un Fraccionamiento aprobado de lo contrario deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 212 y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el caso de ser aplicable.

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA.

De acuerdo a verificación ocular, realizada en fecha 16-deciseis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, por el C. Verificador Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de cefete 212516 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, llevada a cabo en la [REDACTED] 2

[REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 3 a efecto de verificar lo siguiente:

1. **EL USO DE SUELO QUE ACTUALMENTE SE LE ESTÁ DANDO A LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y EDIFICACIÓN DE DICHO INMUEBLE, DEBIENDO ASENTAR Y SEÑALAR EL ESTADO ACTUAL EN QUE SE ENCUENTRA EL MISMO O EN SU CASO BALDÍO.**
2. **COTEJAR CON EL PLANO LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO EN EL INMUEBLE PRESENTADO EN PLANO (EN CASO DE EXISTIR DIFERENCIAS FAVOR DE INDICARLAS EN EL PLANO).**
3. **VERIFICAR SI CUENTA CON CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDICADOS EN EL PLANO**
4. **VERIFICAR SI CUENTA CON EL ÁREA JARDINADA INDICADA EN EL PLANO**
5. **REALIZAR ZONIFICACIÓN INDICANDO LOS USOS DE SUELO Y LOS NÚMEROS OFICIALES DE LOS LOTES COLINDANTES**
6. **TOMAR FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR Y AL EXTERIOR DEL INMUEBLE Y DE SU ENTORNO...”**

De lo anterior se constató lo siguiente:

1. *“... Al Momento de la visita se observó que el predio actualmente se encuentra en baldío, y en el mismo no se realiza trabajo de construcción, demolición o remodelación alguno y aún no cuenta con uso de suelo específico.*
2. *Todavía no existe alguna construcción, está el terreno baldío.*
3. *El plano tiene proyectado 3 cajones de estacionamiento descubierto de 2.70 x 5.00 y 1 de discapacitados de 3.80 x 5.00, el cual todavía no hay construcción del mismo, pero cuenta con espacio correspondiente para su ejecución.*
4. *Se anexa microzonificación de uso de suelo y números oficiales de lotes colindantes.*
5. *Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno ...”.*

CUARTO. 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, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] 2 le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

SUPERFICIE A DICTAMINAR: 303.403 M2



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
CONTACTO Y SERVICIO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000088-23-03
OFICIO No. SEDUSO/02521/2024

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	303.403 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	227.552	0.64	194.90	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5v	758.50	1.61	489.85	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	75.851	0.36	108.503	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	36.40	0.14	43.75	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 5 NIVELES		3 NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		4.50 METROS*		SI cumple

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

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

QUINTO. ANALISIS DE ALTURA

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

*Ahora bien, de acuerdo a Oficio N° DPT 1503/2023, de fecha 14-catorce de junio del 2023-dos mil vientes, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel del área de Taller con una variación de 4.00 cuatro metros a 4.50 cuatro punto cincuenta metros de altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado como de: Factibilidad de uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Industria (Taller de Herrería) y Casa Habitación Unifamiliar, en el inmueble ubicado en [redacted]

[redacted] en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] bajo el número de expediente administrativo L-USDE-000088-23-03.



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.

SEXTO. 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.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
Taller de Herrería	1-un cajón @ 285 m2 más 1 cajón para Discapacitados	3 cajones	4 CAJONES (3 cajones estándar y 1 cajón para discapacitados)	**SI CUMPLE
Casa Habitación Unifamiliar	1-un cajón hasta 200 m2	1 cajón		
TOTAL	04-CAJONES			

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.

SÉPTIMO. 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-000088-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
NIVELES	M2 Totales	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	194.90	ÁREA DE TALLER DE HERRERÍA, ESCALERAS DE ACCESO A ALMACÉN, BAÑO COMPLETO, ESCALERAS Y ELEVADOR DE ACCESO A VIVIENDA, ÁREA DE JARDÍN, ÁREA PARA CARGA Y DESCARGA; 01-UN CAJÓN DISCAPACITADOS Y 3 CAJONES ESTÁNDAR.
PRIMER NIVEL	194.90	ÁREA DE ALMACÉN, COMEDOR PARA EMPLEADOS, ÁREA DE CONTROL, MEDIO BAÑO Y ESCALERAS
SEGUNDO NIVEL	100.05	ESCALERAS Y ELEVADOR DE ACCESO, SALA, COMEDOR, COGINA, BAÑO COMPLETO, RECÁMARA CON BAÑO COMPLETO, TERRAZA DESCUBIERTA CON ½ BAÑO, REGADERA, CUARTO DE INSTALACIONES Y ALBERCA
TOTAL	489.85	TALLER DE HERRARÍA Y VIVIENDA UNIFAMILIAR ESTACIONAMIENTO PARA 4-CAJONES



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000088-23-03 OFICIO No. SEDUSO/02521/2024

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.

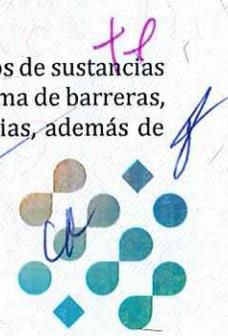
Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDE-000088-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-000150/23 en fecha 18-dieciocho días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [redacted] en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] en la cual señala que no se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con la que colinda el predio, para las [redacted] deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras, para la unión de éstas calles deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. en las esquinas.

NOVENO. OPINIONES TÉCNICAS

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

• Oficio número DGDV-1152/23, LTA-84/23 de fecha 08-ocho días del mes de junio 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 Industria (Taller de Herrería) y Casa Habitación Unifamiliar, del expediente administrativo L-USDE-000088-23-03 de un predio ubicado en [redacted] en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] mediante el cual se señaló lo siguiente:

- 1. No deberán sobrepasar los lineamientos maximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SERMANAT-1994) Y RUIDO EN ZONAS RESIDENCIALES (modificación a la NOM-81 SEERMANAT-1994).
2. 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.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. 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.
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
8. 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.



22597



9. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
11. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-350-22 el cual deberá presentar copia del permiso y de la factura del pago del arbolado y las cuotas de salario mínimo correspondientes.
12. En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento.
13. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio DPT/V/115/2023 de fecha 12-doce de junio del 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, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la [REDACTED], deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) En las esquinas irruauas por la intersección de éstas vialidades deberá respetar los ochavos de acuerdo a las escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
4. Se deberán disponer de al menos un cajon 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 y 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;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000088-23-03
OFICIO No. SEDUSO/02521/2024

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

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

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

5. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las normas Oficiales Mexicanas en Materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

7. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

8. Los accesos vehiculares al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos del Desarrollo que dificulten la entrada y salida 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 a 5.00 metros de longitud.

10. Los vehículos de carga deberán realizar su carga y descarga dentro del predio. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar al avía pública como área de carga y descarga sin permiso de la autoridad correspondiente.

11. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier 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. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

12. El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que genere el desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones.

13. Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de



hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvia o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

14. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y Vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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

C) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento

14/17

80755



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000088-23-03
OFICIO No. SEDUSO/02521/2024

- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

Mediante oficio No. SSPCDPC/D/1661/2023, Tarjeta Folio No. 512/23, Expediente No. PC/493/21/24, de fecha doce de mayo del 2023, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **Taller de Herrería y Casa Habitación Unifamiliar** en el inmueble ubicado en 2

3 e identificado con el número de expediente catastral 3 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.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con sustento en la presente determinación, así como la solicitud materia de trámite y las demás constancias que lo integran motivo por lo que 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, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA INDUSTRIA (TALLER DE HERRERÍA) Y CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR.** en el inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 303.403 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, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

TERCERO. 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 apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, 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. 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.





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000088-23-03
OFICIO No. SEDUSO/02521/2024

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA INDUSTRIA (TALLER DE HERRERÍA) Y CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR**); previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



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

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/ NLMM/ MAES/ NGCG/ JGS/ PCMC

La que satisface a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las 1:30 horas del día 14 del mes de Noviembre del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Treviño Aguilar

FIRMA [Signature]

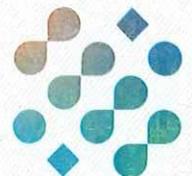
No. DE GAFETE 241126

LA PERSONA QUE ENTREGA EL DOCUMENTO A SU OFICINA

NOMBRE [redacted]

FIRMA [redacted]

IDENTIFICACIÓN [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000088-23-03
	Fecha de Clasificación	31 de enero 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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de enero de 2025, Acta 01-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Número de Inscripción. Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 5: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 6: 3. Expediente Catastral. Página 8: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 9: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 11: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 12: 2. Domicilio. Página 15: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 17: 1. Nombre, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey	