



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00400/2024
EXPEDIENTE: L-USDS-000112-23-04

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE "COMPAÑÍA TOPO CHICO, S. DE R. L. DE C. V." DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: PASEO DEL BOSQUE No.6148, EN LA ESTANZUELA FOMERREY 45 EN 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 30-treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 20-veinte de junio del año que transcurre, por el C. Ramón Juan Maraboto Manzo, en representación legal de **COMPAÑÍA TOPO CHICO, S. DE R. L. DE C. V.**, propietaria del inmueble ubicado en la calle **LAMPAZOS S/N EN LA COLONIA TOPO CHICO EN MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No. **70)17-054-002**, con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA INDUSTRIA (MICROINDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **358.21 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. **L-USDS-000112-23-04**, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

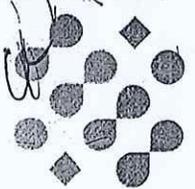
1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

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

Presenta **solicitud oficial** para el trámite de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para **MICROINDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS**, para el predio ubicado en la calle Lampazos sin número; Colonia Topo Chico, Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **70)17-054-002**, lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III incisos a) de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León**.

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

Para acreditar la propiedad, presenta **Escritura Pública Número 32,364-treinta y dos mil trescientos sesenta y cuatro**, de fecha 20-veinte de mayo del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene un **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**; mediante la cual, la empresa denominada "**COMPAÑÍA TOPO CHICO**", S.A. DE C.V., compra el predio que nos ocupa, identificado con el número de



expediente catastral 17-054-002; escritura registrada ante la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5837, Volumen 303, Libro 233, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 04 de julio del 2019.

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

Presenta **pago de derechos municipales** con número de folio 3170000030455 de fecha 20-veinte de junio de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Información de Factibilidad y Lineamientos y Licencia de Uso de suelo. Así mismo deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, y una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

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

Presenta copia de **escritura Pública Número 16,186**-dieciseis mil ciento ochenta y seis, de fecha 21-veintiun de septiembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 35-treinta y cinco, la cual contiene la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas mediante la cual entre otros puntos se acordó el **cambio de régimen jurídico de la sociedad** para quedar en lo sucesivo como **"Compañía Topo Chico" Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable**; escritura registrada ante la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número el Folio Mercantil Electrónico No. 520 * 9 de fecha 25-veinticinco de septiembre del 2012-dos mil doce.

Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 25,739**-veinticinco mil setecientos treinta y nueve, de fecha 16-dieciseis días de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Luis de Jesús Gutiérrez y Padrón, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 144-ciento cuarenta y cuatro con autorización para ejercer en el Primer Distrito Registral del Estado; mediante la cual, la empresa denominada "Compañía Topo Chico" Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, a través de su apoderado legal (Ing. Emilio Jesús Marcos Charrur), **otorga diversos poderes, entre ellos, Poder para Actos de Administración, Poder para Actos de Administración ante Dependencias, a favor del señor Ramón Juan Maraboto Manzo**; registrándose bajo el número 144/7,054/17(ciento cuarenta y cuatro diagonal siete mil cincuenta y cuatro diagonal diecisiete del libro de control de Actas Fuera de Protocolo, con fecha 21-veintiun días del mes de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete.

Presenta **Carta Poder Simple** de fecha 1-uno de marzo del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual el C. Ramón Juan Maraboto Manzo en carácter de apoderado de la empresa denominada "Compañía Topo Chico" Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, mediante cual otorga un poder a favor de los

para que en su nombre tramite y gestione ante esta Secretaría, la Factibilidad de uso de suelo, la Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para el predio ubicado en la calle Lampazos sin número, Colonia Topo Chico en Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 17-054-002; actuando como testigos los

Presenta copia simple de **Pasaporte No. 1** del C. Ramón Juan Maraboto Manzo, expedido por la Secretaría de



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00400/2024
EXPEDIENTE: L-USDS-000112-23-04

Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos. (apoderado de la empresa denominada "Compañía Topo Chico" Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable),

Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED], expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (gestor).

Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (gestor).

Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (testigo).

Presenta copia simple de credencial para votar del [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (testigo).

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

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

Presenta plano de proyecto donde incluye planta de localización y croquis de ubicación del predio, el cual se encuentra ubicado en la calle Lampazos sin número, en la Colonia Topo Chico del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 17-054-002.

El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b), por lo que, ha quedado descrito en el mismo y por ello se da por cumplimentado.

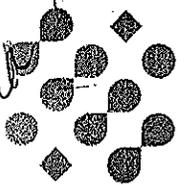
Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la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

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, incisos d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

Presenta solicitud oficial para el trámite de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo, especificando el uso solicitado de MICROINDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS, para el predio que nos ocupa identificado con el número de expediente catastral 70) 17-054-002.

Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para MICROINDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS, que contienen la Planta de Localización del predio y el diseño arquitectónico del proyecto (plantas arquitectónicas, elevaciones,



cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), con relación al predio que nos ocupa identificado con el número de expediente catastral 70) 17-054-002.

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

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

El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) ya descrito, por lo que se da por cumplimentado.

En cuanto al estudio de movilidad, este requisito no aplica, ya que el predio pertenece a una Colonia (Topo chico), de acuerdo al plano anexo de la Colonia referida, así como con las diversas acciones legales respecto al predio que nos ocupa, tales como la aprobación de parcelación y autorización de la división del mismo, ubicado en la manzana 054, y localizado entre las calles de Terán, Bustamante, Montemorelos y Lampazos, que fue registrada el 08 de enero de 1990-mil novecientos noventa, ante la Dirección de Catastro del estado de Nuevo León y debidamente firmada por el C. Director de Tramitación de permisos e inscrita ante el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el número 164, volumen 8, libro 2, de fecha 26 de febrero de 1990. Así mismo, el requerimiento de cajones de estacionamiento es de solo 2-dos.

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

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

Presenta copia simple de Recibo Oficial con número de Folio 385F-3270, de fecha 31-treinta y uno de enero de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial del año 2023- dos mil veintitrés, identificado con el número de expediente catastral 17-054-002.

Con respecto al **Estudio de impacto ambiental**, el interesado presenta copia de Ficha Ambiental SDU-ECO-12 13/06/19, presentada ante esta Secretaría en fecha 20-veinte de junio de 2023-dos mil veintitrés, en la que se señala que corresponde a una planta de pre-filtrado de agua de pozo, considerándola como Microindustria de procesos inocuos, a través de la cual la Dirección General para un Desarrollo Verde, emitió mediante oficio número DGDV-1508/23 de fecha 11-once de Julio de 2023-dos mil veintitrés, los **Lineamientos Técnicos en Materia Ambiental**, esto con respecto al predio en cuestión identificado con el expediente catastral 17-054-002.

Así mismo, el interesado, anexa escrito de fecha 02-dos de marzo de 2023-dos mil veintitrés, recibido por esta Secretaría en fecha 20-veinte de junio de 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual manifiesta lo siguiente: "...me refiero al oficio CONAGUA No. B00 811-856 (2021) mediante el cual se otorgó a mi representada el **permiso para la construcción de un pozo profundo en un predio ubicado en la calle Lampazos, de la Colonia Topo Chico, expediente Catastral No. 17-054-022, predio en el cual mi representada ha de tramitar Licencias diversas.**

Al respecto, es preciso aclarar que, la Autoridad Federal no requirió Manifestación o Evaluación de Impacto Ambiental alguna para la expedición de dicho permiso, toda vez que, de acuerdo con el artículo 5º, fracción II, inciso "e", del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente en Materia de Impacto ambiental, dicha obra se encuentra exenta de presentar tal manifestación o evaluación.

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

III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00400/2024
EXPEDIENTE: L-USDS-000112-23-04

para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

No aplica, por la zona donde se ubica el predio, considerando lo establecido por el artículo 311, fracciones III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

No aplica, toda vez que el proyecto trata de una construcción que presenta un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS menor de 1,500 M².

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, toda vez que el proyecto trata de una construcción que presenta un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS menor de 1,500 M².

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León y Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.
- V. Presentar plano de localización del predio.
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

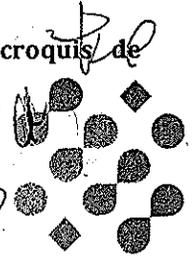
Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III incisos a) (requisito I), fracción I inciso b) (requisito II), fracciones I, II y III incisos c) (requisito III), fracción I inciso g) (requisito IV), fracción I inciso d) y fracción II inciso e) (requisito V), y fracción I inciso f), fracción II inciso d), fracción III inciso b) (requisito IX), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

VI. 8 fotografías exteriores del predio.
Presenta 12 Fotografías exteriores (5) e interiores (7) del predio, dando cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO.
VII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente.
No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

Por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

VIII. - En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de



levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras.

Se anexa croquis de levantamiento de uso de suelo existentes de los predios colindantes, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras; 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.

El artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey también establece requisitos para el trámite de Información de Factibilidad y Lineamientos, los cuales se analiza y cumplen de acuerdo a lo siguiente:

- I. Solicitud Oficial;
- III. Croquis de ubicación del predio;
- IV. 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, II y III incisos a) (requisito I), fracción I inciso d) y fracción II inciso e) (requisito III), fracción I inciso f), fracción II inciso d), fracción III inciso b) (requisito IV), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

Presenta copia simple de plano de fecha junio de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, correspondiente a las Tierras que formaban la comunidad de San Bernabé Topo Chico, Municipio de Monterrey Nuevo León, aplicadas a los accionistas conforme a derecho de cada uno de acuerdo con la Ley de Resolución de Comunidades Rurales en el Estado.

Plano que contiene el fundo (Colonia Topo Chico), en el que se ilustra el predio que nos ocupa, ubicado en la manzana No. 054, circundada entre las calles Bustamante, Terán, Montemorelos y Lampazos.

Dentro del expediente No. 2732/89, de fecha 04 de diciembre de 1989, se aprueba por parte del Director de Tramitación de Permisos de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el proyecto de parcelación y autoriza la división del predio por enajenación en seis porciones, resultantes de la fusión de dos lotes, mismo que fue presentado ante la Dirección de Catastro del estado de Nuevo León el 8 de enero de 1990 e inscrito ante el 1er. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio del estado de Nuevo León el 26 de febrero de 1990-mil novecientos noventa bajo el número 164, volumen 8, libro 2, sección fraccionamientos.

3. OTROS DOCUMENTOS.

Presenta Oficio No. B00.811.586-(2021) de fecha 06-seis de agosto del 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Dirección General del Organismo de Cuenca Río Bravo de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno Federal, mediante el cual autoriza la perforación de un pozo exploratorio en un predio ubicado en las coordenadas geográficas 25° 44' 12.5" de Latitud Norte y 100° 19' 32.7" de Longitud Oeste, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con la obligación de que no se permite la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas subterráneas, entanto el usuario no cuente con el Título de concesión correspondiente.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Anexa copia simple de Recibo para pago de fecha marzo de 2023-dos mil veintitrés, expedido por Naturgy Servicios, S.A. de C.V., como Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalándose en dicho recibo, la dirección de Paseo del Bosque N° 6148, Colonia La Estanzuela Fomerrey 4, Monterrey Nuevo León,

Allega CD(Disco Compacto) con el proyecto en digital.

4. DICTAMENES TÉCNICOS INTERNOS.

a) Por oficio No. DGDV-1508/23, de fecha 11-once de julio del 2023-dos mil veintitrés, emitido dentro del LTA-116/23, por



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00400/2024
EXPEDIENTE: L-USDS-000112-23-04

la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, por el cual señala **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para (Servicios) Maquila respecto del predio ubicado en la calle Lampazos, Colonia Topo Chico, con número de expediente catastral (70) 17-054-002.

b) Oficio número **DPT/V/193/2023**, de fecha 23-veintitrés de agosto del 2023-dos mil veintitrés, por el que, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial.

5. DICTÁMENES EXTERNOS.

a) Mediante oficio No. SSDCDPC/D/2057/23, de fecha 06-seis de junio del presente año, tarjeta de folio No. 642/23, emitido dentro del expediente No. PC/522/21/24, por la **Dirección de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana de Monterrey, Nuevo León**, mediante el cual otorga los **lineamientos de seguridad en materia de Protección civil**, para el uso de Micro Industria de Productos Inocuos en el establecimiento ubicado en la calle Lampazos S/n, Colonia Francisco Sarabia (Topo Chico) de Monterrey, Nuevo León, 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.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

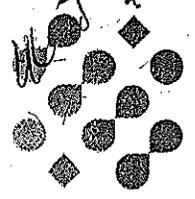
CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII (y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso b), 148 fracción I y II, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 4, inciso a), 12 fracción IV, 14 fracción IV punto 4.2, 15 fracción II, 39, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160BIS fracciones I a IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XI, 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 17-054-002, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

De acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05A, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenida en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN-NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABÉ**



la cual zona es clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, donde el uso de suelo solicitado para **4.2 MICRO INDUSTRIA (HASTA 10 EMPLEADOS) 4.2.1 DE PROCESOS INOCUOS**, es considerado como **CONDICIONADO**.

Considerando lo anterior, es importante señalar que, de acuerdo al artículo 19 fracciones I a IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, para que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de 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 se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, 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 por 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 emita la Secretaría, previo análisis del estudio de Impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.) el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad;

IV. Seguridad: Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el 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".

Ahora bien, para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que, conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **HML-Habitacional Mixto Ligero**, por lo tanto, son **aplicables los requerimientos I, II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera:

REQUERIMIENTO I.- De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección ocular y levantamiento de zonificación realizados en fecha 18-dieciocho de julio del 2023-dos mil veintitrés por personal adscrito a esta Secretaría se constató que el 56.25 % - cincuenta y seis punto veinticinco por ciento de los lotes colindantes y el lote adyacente al mismo predio **no tienen uso habitacional unifamiliar habitado**, lo cual se determina de acuerdo a lo siguiente: Entrando en análisis por la calle Lampazos, del total de numero lotes (16-dieciseis) que corresponde al 100%, **9-nueve lotes tienen usos diferentes al habitacional unifamiliar habitado o sea el 56.25 % - cincuenta y seis punto-veinticinco por ciento) y 7-siete lotes tienen uso habitacional unifamiliar habitado o sea el 43.75 % - cuarenta y tres punto setenta y cinco por ciento); por lo cual se da cumplimiento a este Requerimiento.**

Requerimiento II. Este se satisface toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Oficio número DGDV-1508/23 de fecha 11-once de julio del 2023-dos mil veintitrés, dentro del dictamen LTA-000116-23, mediante el cual indica los **lineamientos técnicos en materia ambiental**, los cuales se señalan más adelante en el presente acuerdo.

Requerimiento III. Se subsana, de acuerdo al oficio número DPT/V/193/2023 de fecha 23-veintitrés de agosto de 2023-dos mil veintitrés, pronunciado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, mediante el cual



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00400/2024
EXPEDIENTE: L-USDS-000112-23-04

emite una Opinión Técnico Vial, concluyendo que el proyecto presentado es Factible el desde el punto de vista vial, condicionado a cumplir con ciertas recomendaciones para buen funcionamiento del mismo, mismas que se indican más adelante en el presente acuerdo.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta oficio No. SSPCDPC/D/2057/23 de fecha 06-seis de junio del 2023-dos mil veintitrés, Tarjeta Folio No. 642/23, emitido dentro del Expediente No. PC/522/21/24, por la Dirección de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana de Monterrey Nuevo León, mediante el cual otorga los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Micro/Industria de Productos Inocuos, en el establecimiento ubicado en la calle Lampazos S/N, Colonia Francisco Sarabia (Topo Chico) de Monterrey Nuevo León.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes..."

TERCERO. INSPECCIÓN OCULAR.

De acuerdo a inspección ocular realizada por Arq. Aarón I. Herrera Cabral, con número de gafete 212516 en fecha 18-dieciocho de julio del 2023-dos mil veintitrés, se hace constar que al momento de la visita se pudo observar que actualmente al mismo no se da uso alguno, se encuentra cerrado, deshabilitado y se encuentra delimitado por malla ciclónica, se aprecia trazado el terreno y en el mismo no se realizan trabajos de construcción, demolición o remodelación alguna. Todavía no existe alguna construcción en el inmueble, está el terreno deshabilitado. El plano arquitectónico tiene proyectado 2 cajones de estacionamiento, 1 de 2.70 x 5.00 y 1 de 3.80 x 5.00 (discapacitados), los cuales aún no están habilitados en el predio, pero cuenta con el espacio para delimitarlos, se anexa 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.

CUARTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO.

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 17-054-002, le corresponde la aplicación de los siguientes:

Table with columns: LINEAMIENTOS, NORMA (COEF, M2), PROYECTO (COEF, M2), OPINIÓN. Includes 'Superficie a Dictaminar: 358.21 metros cuadrados' and rows for C. O. S. and C. U. S. with handwritten initials.



AREA LIBRE	0.25	89.55	-0.90	321.25	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	42.98	0.32	113.54	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	5 - NIVELES		01-NIVEL		SI cumple
ALTURA MAXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		2.90 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.

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..."

QUINTO. 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-000112-23-04, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

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

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO

NIVELES	M2 Totales	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	36.96	MICRO INDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS CON ESTACIONAMIENTO PARA 02- DOS CAJONES (1-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS) , Y ÁREA DE JARDÍN
TOTAL	36.96	

SEXTO. REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTO.



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00400/2024
EXPEDIENTE: L-USDS-000112-23-04

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
MICRO INDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS	1-CAJÓN POR CADA 285.00 M2	36.96/285.00 M= 1	02-CAJONES (01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS)	SI CUMPLE
TOTAL	01-CAJÓN			

*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 y cumplir con lo indicado en artículo 37 del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey; además de lo mencionado en el oficio de opinión técnica en materia de vialidad DPT/V/193/2023 de fecha 23-veintitrés de agosto de 2023-dos mil veintitrés, por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría.

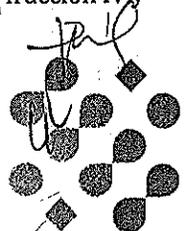
SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000112-23-04, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial dentro del expediente número PT-ALVI-000247/23 en fecha 22-veintidos de mayo del 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la calle Terán y Lampazos, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)17-054-002, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, de acuerdo a lo siguiente: a) Para la calle Lampazos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) Para la calle Terán deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio, y c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo 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 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 artículo 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León;



ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA INDUSTRIA (MICRO INDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS)**, en el inmueble ubicado en la calle **LAMPAZOS S/N EN LA COLONIA TOPO CHICO EN MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No. **70)17-054-002**, el cual tiene una superficie total de **358.21 metros cuadrados**.

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

TERCERO.- Al solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico, lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables; **además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:**

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



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00400/2024
EXPEDIENTE: L-USDS-000112-23-04

7. cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.

8. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

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

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

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

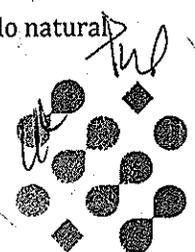
12. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la Dirección antes mencionada previo al inicio de ventas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

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

EN MATERIA AMBIENTAL.

Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, mediante Oficio No. DGDV-1508/23, dentro del dictamen LTA-116/23, de fecha 08-ocho de noviembre del 2023-dos mil veintitres, emitió los **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para (Industria) Micro Industria de Procesos Inocuos del expediente administrativo L-USDS-000112-23-04 de un predio ubicado en calle Lampazos, Colonia Topo Chico de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 17-054-002, mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT—1994).
2. **COMPACTO Y EFICIENTE** 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 Desarrollo Sustentable 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 trampa de aceites y grasas.
9. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable 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. Deberá presentar copia del antecedente del permiso de desmonte.
12. En el espacio destinado a área verde, deberá 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 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.

EN MATERIA VIAL

▪ Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante oficio número **DPT/V/193/2023**, de fecha 23-veintitres de agosto del 2023-dos mil veintitres, por el que emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

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 calle Llampazos, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la calle Terán deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.

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 al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El predio cuenta con afectación vial por la calle Terán, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00400/2024
EXPEDIENTE: L-USDS-000112-23-04

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

- 3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 5.00 metros.
5) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

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

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

7) 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.

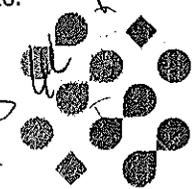
8) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

9) Los accesos vehiculares 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 salida a los usuarios.

10) Debido a las características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 5.00 metros de longitud.

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

12) El desarrollo quedará 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.



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

14) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. 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.

15) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en 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.

EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL

Deberá respetar y dar cumplimiento a lo que mediante oficio No. SSPCDPC/D/2057/23, de fecha 06-seis de junio del 2023-dos mil veintitrés, Tarjeta Folio No. 642/23, Expediente No. PC/522/21/24, señala la Dirección de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana de Monterrey Nuevo León, por el cual emitió los lineamientos en materia de Protección Civil para el uso de **Micro Industria de Productos Inocuos**, en el predio ubicado en la calle Lampazos S/N, Colonia Francisco Sarabia (Topo Chico) de Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00400/2024
EXPEDIENTE: L-USDS-000112-23-04

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 a los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

OCTAVO. Expídase la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (MICROINDUSTRIA 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.



Gobierno de Monterrey 2021-2024

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

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

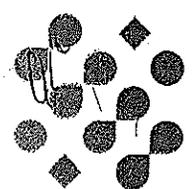
ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/NLM/MA/CS/Gfm/Lpmd

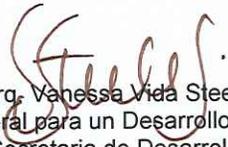
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse en su carácter de Apoderado siendo las 3:39 horas del día 07 del mes de marzo del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Variatus Beltran Maldonado
No. DE GAFETE 213578
FIRMA [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE 3
IDENTIFI 2
FIRMA 4



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000112-23-04
	Fecha de Clasificación	30 de abril de 2024
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de abril de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 2: 1. Número de pasaporte Página 3: 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 3. Nombre Página 17: 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 3. Nombre, 4. Firma autógrafa	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arg. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	