



INSTRUCTIVO

A [redacted] ¹
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

[redacted] ²

PRESENTES. -

Dentro del Expediente Administrativo número **L-USDS-000166-23-03**, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO. el expediente administrativo L-USDS-000166-23-03, formado con motivo de la solicitud presentada por las [redacted] ¹ propietarias del inmueble ubicado en la [redacted] ²

[redacted] ³ con una superficie de **300.20** metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número [redacted] ³ solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III, de la citada Ley, artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

1. Para el trámite de proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, se atienden los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 311, fracciones I, II y III, así como los artículos 160 bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

a) **Solicitud correspondiente.**

- Presenta solicitud oficial en original para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Servicio (Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz),



22019

ORIGINAL SEDUSO IMPRIMIBLE

Handwritten signatures and initials, including a large blue signature and a grid of colored dots with the number 1.

ubicado en la [redacted] 2 [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3 [redacted].

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a), fracción II, inciso a) y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículos 160 Bis., fracción I, y 164, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

b) Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 8,237-ocho mil doscientos treinta y siete**, de fecha 23-veintitrés de agosto de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Ramón Baca Bonifaz, Titular de la Notaría Pública Número 24-veinticuatro; referente al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**, en el que comparecen como la parte compradora, las [redacted] 1 [redacted] 3 [redacted] respecto al inmueble identificado con el número catastral [redacted] 4. Escritura inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] 4
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número (024/14354/23)** de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Ramón Baca Bonifaz, Titular de la Notaría Pública Número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, mediante la cual, se realiza la aclaración que por error involuntario dentro de la descripción del inmueble se omitió mencionar la superficie total del lote de (300.20 m²)-trescientos metros veinte decímetros cuadrados. Acta inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [redacted] 4
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, Factibilidad y Lineamientos, por la cantidad de \$3,195.18 (tres mil ciento novena y cinco pesos 18/100 M.N) con número de Folio 3170000031230, de fecha 17-diecisiete de agosto de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, en el que se asignó el expediente L-USDS-000166-23-03, respecto del expediente catastral [redacted] 3

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

c) Acreditación del interés o personalidad jurídica:

Gobierno de Monterrey 2021-2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN NUEVO MONTERREY
COMISIÓN EJECUTIVA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano Sostenible

2



OFICIO No. SEDUSO/03015/2024
EXP. ADM: L-USDS-000166-23-03

- Presenta Carta Poder Simple en original de fecha 07-siete de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, mediante la cual las [redacted] 1, propietarias del predio ubicado en [redacted] 2, identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3; otorgaron poder a favor de la C. Patricia Rodríguez González, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, nombrando como Testigos a los C.C. Juan Manuel González Rodríguez y Marco Antonio González Mireles.

- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la [redacted] 1 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] 5 (Propietaria).

- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la [redacted] 1 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] 5 (Propietaria).

- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la [redacted] 1 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] 5 (Gestora).

- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del [redacted] 1 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] 5 (Testigo).

- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del [redacted] 1 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] 5 (Testigo).

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

d) Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos (1 de 2 y 2 de 2) del inmueble ubicado en la [redacted] 2, identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3

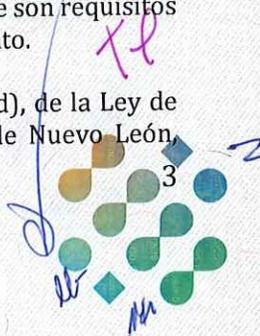
- El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado.

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

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

Gobierno de Monterrey
2021 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO URBANO COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

22020



artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para SERVICIO (Servicio (Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz)), ubicado en la [REDACTED] 2 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3
- Presenta juego de planos (1 de 2 y 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de **factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para Servicio (Taller Eléctrico y Taller Mecánico Automotriz)** los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

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.

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

- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas la Licencia solicitada.
- Deberá acreditar que el lote se encuentra dentro de un fraccionamiento aprobado, o en su caso presentar el estudio de movilidad al solicitar la Licencia de Construcción.

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

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 Reporte de Impuesto Predial con número de recibo 379F-2182 con fecha de pago 08-ocho de febrero de 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, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 2 del expediente catastral [REDACTED] 3
- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamiento Técnicos Ambientales mediante dictamen **LTA157/23**, emitido por la Dirección de Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio **DGDV-1932/23**, de fecha 06-seis de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, y la ficha ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido 30-treinta

SECRETARÍA GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
SOSTENIBLE Y
PROGRESIVO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

2021 2024

tel

14/02/2024

2



OFICIO No. SEDUSO/03015/2024
EXP. ADM: L-USDS-000166-23-03

de junio de 2023-dos mil veintitrés, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en Avenida Don Manuel L. Barragán, Número 2616-A, Colonia Hidalgo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral número 70)45-314-016 para el giro de Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz. /

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

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 por la zona donde se ubica el predio.

Lo anterior, conforme al artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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 en términos de 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.

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 en términos de lo dispuesto 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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:

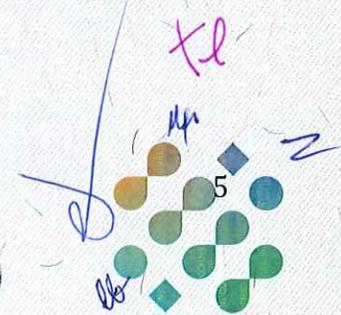
- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.**
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.**
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal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

S



22021

ORIGINAL SE DEPOSITA EN EL ARCHIVO



Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III fracciones del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI. 4 fotografías exteriores del predio.

- Presenta 7-siete fotografías impresas a color del exterior del predio y 3-tres fotografías impresas a color del interior del predio, dando cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

- No aplica, en virtud de que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de recibo expedido por la Comisión Federal de Electricidad por el periodo de facturación del 22-veintidós de septiembre de año 2022-dos mil veintidós al 22-veintidós de noviembre del año 2022-dos mil veintidós como comprobante para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto el domicilio ubicado en la calle Acueducto, número 4,301, colonia Fomerrey 21, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta carta compromiso en original, para habilitar área verde en el predio ubicado en la [redacted] con número de expediente catastral [redacted] firmada por las propietarias las [redacted]

- Allega cd con el proyecto en digital.

4. ANTECEDENTES.

- No presenta antecedentes del inmueble ubicado en la [redacted] con número de expediente catastral [redacted]

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de

Monterrey
2021 2024

SECRETARÍA GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
CIVIL Y AMBIENTAL
SECRETARÍA DE Planeación y Desarrollo Urbano Sostenible



esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III, 312, 313, 392, 402 de 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 b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 36, 39, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160 BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. 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] 3, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce, y 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 URBANO MITRAS NORTE** dando frente a la avenida Don Manuel L. Barragán clasificada como **CAI-CORREDOR ALTO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **SERVICIO, (3.3.7 TALLER ELÉCTRICO Y MECANICO AUTOMOTRIZ)**, se considera como **PERMITIDO**

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

TERCERO. Verificación física. De acuerdo a la verificación ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 07-siete de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] 2 a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto número 1.- "Al momento de la visita se pudo observar que el predio en cuestión se encuentra con construcción existente y deshabitado sin algún uso en específico, el área propuesta a demoler corresponde lo del predio con lo proyectado en plano arquitectónico y aún no se observan trabajos de demolición, construcción remodelación en el mismo" 2024



Punto número 2.- "Todavía no existe alguna construcción referente a los planos arquitectónicos, cuenta con construcción existente la cual parte de ello correspondiente a demoler".

Punto número 3.- "El plano tiene proyectados cajones de estacionamiento techados, los cuales todavía no hay construcción del mismo ni se encuentra delimitados, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución".

Punto número 4.- "Se anexa microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes".

Punto número 5.- "Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno".

CUARTO. ANÁLISIS 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, NUEVO LEÓN.

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 **3** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos: Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones **Norte**, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al inmueble identificado con número de expediente catastral **3** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 300.20 m ²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	225.15	0.56	169.55	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.00	1,501.00	0.65	195.84	cumple
Área Libre	0.25	75.05	0.44	130.65	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	45.03	0.15	45.15	cumple
Nº de Niveles Máximo	12 niveles		2 Niveles		cumple
Altura máxima de cada nivel	4.00 metros		*6.35 metros		*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...".

115 114

2



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. ALTURAS.

Asimismo, para la determinación de la altura, el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso de 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..."

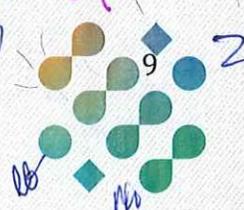
*Al respecto, se emitió opinión técnica por medio del oficio **DPT 1555/2023**, bajo el expediente administrativo L-USDS-000166-23-03, de fecha 23-veintitrés de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, en el que solicita la variación de la altura de 4.00-cuatro metros a 6.35- seis punto treinta y cinco metros; emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, señalando lo siguiente: "Por los motivos y razonamiento expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de almacén con una variación de 4.00 cuatro metros a 6.35 seis punto treinta y cinco metros, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado como Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz), en el inmueble ubicado en [REDACTED] con número de expediente catastral [REDACTED] bajo el expediente administrativo L-000166-23-03".

SEXTO. CESIÓN DE ÁREAS.

En el trámite correspondiente a la Licencia de Construcción, se analizará sobre el requisito contemplado en el artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente:

Artículo 212. En Construcciones para nuevas Edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente: I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente; II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17 %- diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22- veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; III. **Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7%-siete por ciento del área libre de afectaciones.** IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta ley; y V. las demás consideraciones sobre las áreas de cesión se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes."

2021 2024



Por lo que, al momento de solicitar la referida Licencia de Construcción, deberá de acreditar con prueba idónea, presentando copia certificada de la aprobación del Fraccionamiento, que el predio se encuentra dentro de un Fraccionamiento aprobado o en su caso dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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-000166-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	Total	Distribución de áreas
Planta baja	26.29	Oficina, Baños, Área de Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz, Escaleras, Patio, Área de jardín, Estacionamiento Techado para 02-cajones de estacionamiento estándar y 01-cajón de estacionamiento para discapacitados.
Primer Nivel	169.55	Escaleras y Oficina.
Total	195.84	-----

OCTAVO. ESTACIONAMIENTO.

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

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.3.7 Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz	50.00 m ²	M2	49.44 m ²	1	03-cajones (02-dos estándar y 01-cajón para personas con discapacidad)	*CUMPLE
3.9.4 Oficinas Administrativas	35.00 m ²	M2	33.51 m ²	1		

*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.

También, se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey que a la letra dice: "Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por



2



la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales."

NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.

El 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 Secretaria 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-000166-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el Alineamiento Vial, el cual fue emitido dentro del expediente número PT-AJ VI-000015-23 en fecha 19-diecinueve de enero de 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [redacted] 2

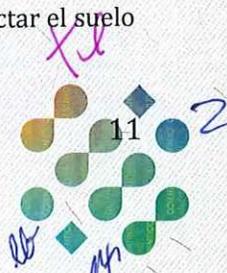
[redacted] identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] 3 en la cual senaia que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

DÉCIMO. OPINIONES TÉCNICAS:

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

▪ Oficio No. DGDV-1932/23, de fecha 06-seis días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaria emitió **Lineamientos en Materia Ambiental** dentro del dictamen LTA 157/23, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz) del expediente administrativo L-USDS-000166-23-03 de un predio ubicado en [redacted] 2 identificado con el expediente catastral [redacted] 3, 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. 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. En caso de que pretendan utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
9. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
11. Deberá presentar el alta como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.
12. 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.
13. 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 (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad 2-dos árboles) y debido a que se encuentran cubiertos, deberá reponerlo al vivero municipal y realizar el pago de las cuotas de salario mínimo correspondientes.
14. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 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:

▪ Oficio número **DPT/V/211/2023**, de fecha 22-veintidós días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaria, 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 siempre y cuando cumpla con lo indicado en 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, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaria.

a) Para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a 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. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 4) De acuerdo al mismo artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Manuel L. Barragán, los cajones propuestos colindantes a esta vía deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metros medido desde el límite de propiedad hacia el predio.
- 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 estos últimos, 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.

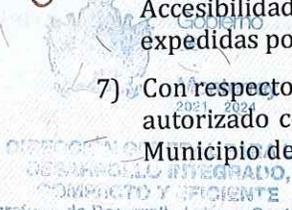
Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

- 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. 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.

- 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) El acceso vehicular al estacionamiento, al taller y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 10) De conformidad con el Artículo 105 fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública. Así mismo, no se deberá utilizar la vía pública como zona para almacenar vehículos usuarios del taller mecánico.
- 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 a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 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 peatonvía 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 caso de ser necesario solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

DÉCIMO PRIMERO. DICTÁMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil.

- Mediante oficio SSPCDPC/D/2609/23, bajo Expediente No. PC/544/21/24, Tarjeta Folio No. 781/23 de fecha 10-diez de julio de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey, emitió lineamientos de seguridad para el uso de Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz, en materia de Protección Civil de Monterrey, dando un total por construir de 176.67 M², un total por demoler de 87.83 m² y por regularizar un total de 19.17 m², del predio ubicado en avenida [REDACTED] 2 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 3 realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



OFICIO No. SEDUSO/03015/2024
EXP. ADM: L-USDS-000166-23-03

internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a las **C.C. MANUELA MIRELES AGUIRRE Y MARÍA ELIZABETH MIRELES AGUIRRE** (propietarias), la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)** respecto del predio ubicado en la [redacted] con una superficie de **300.20** metros cuadrados, identificado con el expediente catastral numero [redacted]

SEGUNDO. Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta autoridad municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. 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; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387, fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. La licencia de uso de suelo no tendrá 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 con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

SEXTO. La presente resolución 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.



Handwritten marks: 'xl', '15', '2', and initials 'ds' and 'H'

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual 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.

SÉPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

OCTAVO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO. Expídase la presente autorización, 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, Secretaría Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Conste. -----



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

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ 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/JEGH/ALGL/JFPB

Siendo las 1:54 horas del día 26 del mes de Noviembre, del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. 1 en su carácter de del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Veranda Trevis Aguirre

NOMBRE: 1

FIRMA: [Firma]

FIRMA: 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000166-23-03
	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 Inscripción. Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 5. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 6: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 7: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 8: 3. Expediente Catastral. Página 9: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 11: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 12: 2. Domicilio. Página 14: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 15: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 16: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario 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	