



OFICIO No. SEDUM/0964/2024
EXP. ADM. F-144-2024

ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS
GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.

GIRO: INDUSTRIA LIGERA.

INSTRUCTIVO

SIERRA DE MONSERRAT, S.A. DE C.V.

DOMICILIO: LIBRAMIENTO NORESTE LOTE 219, GENERAL ESCOBEDO, NUEVO LEÓN.

P R E S E N T E.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad del Municipio de General Escobedo, Nuevo León, dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

En General Escobedo, Nuevo León, al día 21-veintiuno del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO. - El Expediente Administrativo Número **F-144-2024**, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Omaet Soto Quintana, apoderado legal de **SIERRA DE MONSERRAT, S.A. DE C.V.**, propietario con expediente catastral **34-000-219**; ubicado en **LIBRAMIENTO NORESTE LOTE 219, GENERAL ESCOBEDO, NUEVO LEÓN**; mediante la cual pretende obtener la Factibilidad de uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para el giro de **INDUSTRIA LIGERA**, respecto el inmueble antes citado el cual cuenta con una superficie de 199,107.00 metros cuadrados; y vistas las demás constancias que obran dentro del expediente; y.

CONSIDERANDO

I.- Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad del Municipio de General Escobedo, Nuevo León, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 11, fracción XII; 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 50 del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de General Escobedo, Nuevo León; 11 fracción XXXI del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de General Escobedo, Nuevo León, cuenta con facultades para otorgar o negar las solicitudes de Autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, parcelaciones, así como conjuntos urbanos, y demás tramite que regule la Ley y los reglamentos municipales en la materia, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano.

II.- Que los artículos, 308 fracciones I y II de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; 128 fracciones I y II del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este Municipio, establecen que: *"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 al reglamento Municipal de Construcción, conforme a las siguientes etapas del trámite: I.- Factibilidad de uso de suelo; II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico".*



III.- Por su parte los artículos 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; 129 fracciones I y II del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este Municipio, establecen que: ***“La factibilidad de uso de suelo; la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, serán expedidas por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto: 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.”***

IV.- En ese tenor, los artículos 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; 131 fracciones I y II del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de General Escobedo, Nuevo León, establecen que: ***“Para obtener la factibilidad de uso de suelo; La fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos: I. Para la factibilidad de uso de suelo: a) Solicitud correspondiente; b) Acreditar la propiedad o posesión del predio c) Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto; d) Presentar plano de localización del predio; e) Indicar el uso del suelo que se pretende; f) Pago de derechos correspondientes; y g) Tarjetón del impuesto predial al corriente. II. Para la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico: a) Solicitud correspondiente; b) Copia del acuerdo de factibilidad; c) Documento que acredite la personalidad jurídica; d) Pago de los derechos correspondientes; y e) Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.”***

V.- Que en base al Programa Parcial del Distrito Industrial y de Logística del Municipio de General Escobedo, Nuevo León, vigente, el predio en cuestión se encuentra en una Zonificación Secundaria (Escala distrito industrial y de logística) y de acuerdo al Anexo H: Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo para el Distrito Industrial y de Logística de General Escobedo, clasificación: Usos Mixtos, subgénero M2 Logística, en el cual el giro solicitado Industria ligera 5.2.3, se consideran como **CONDICIONADA**; Sujeta a ejecutar las obras que sean necesarias según el estudio de impacto de movilidad previa a la construcción de la edificación y al Visto Bueno de la Dependencia Municipal de Desarrollo Urbano, así como , Punto 4: sujeto al control ambiental : no se permite emitir polvos, humos o partículas al ambiente, no emitir ruidos mayor a 60 decibeles, no emitir olores; instalar contendedores para almacenamiento de residuos sólidos, sujeto a Dictamen Técnico de ecología; según lo establece de acuerdo a las Normas señaladas en el Reglamento de zonificación y usos de suelo, según lo establecido por el Programa Parcial de Distrito Industrial y de Logística del Municipio de General Escobedo, Nuevo León.

VI.- Respecto a las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico que le corresponden al predio en cuestión en referencia al uso que se le pretende dar, conforme lo establecido por el **“TÍTULO CUARTO LINEAMIENTOS DE EL DESARROLLO URBANO”**, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este Municipio, le corresponden los siguientes:



Lineamientos Urbanísticos

C.O.S.	90% Respetando el C.A.A.V.
C.U.S.	2.5 veces
C.A.A.V.	10% o lo dispuesto por la secretaria
Remetimiento Frontal	5% o se podrá solicitar que se exente en al menos la mitad de la longitud frontal del predio.
Remetimiento Posterior	5% de la longitud del fondo del lote o 3.00 ml. Lo que resulte mayor.
Remetimiento lateral (Art. 53)	No se requerirán remetimientos mínimos laterales en las colindancias de entre predios con Usos de Suelo Comerciales y/o de Servicios e Industriales, salvo que estos sean recreativos, educativos o multifamiliares o que colinden con habitacionales.
Altura (Art.92)	Fracc. III) En vialidad subcolectora interbarrio hasta 08 niveles (36m.) Fracc. VI) En Carretera y Libramiento hasta 15 niveles (67.5)
Estacionamiento (Art. 65)	1 cajón por cada 100 m2 de industria ligera 1 cajón por cada 45 m2 de oficina 1 cajón por cada 150 m2 de almacenamiento
Alineamiento Vial	Para Libramiento Noreste deberá respetar 70.00 m.l., 35.00 m.l. del eje central hacia el predio en cuestión. Para Camino a San Miguel deberá respetar 40.00 m.l., 20.0m.l. del eje central hacia el predio.

Además de las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico que se indican en la tabla que antecede, deberá cumplir con los dictámenes y estudios en donde se determine que no amenazan la seguridad, salud y la integridad de las personas, ni rebasan la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad urbana, en términos de lo establecido por el artículo 111, fracción II, inciso b), punto 1 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VII.- Que el solicitante acredita haber cubierto el pago de los derechos correspondientes por el trámite de Factibilidades de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de diseño Arquitectónico, previsto por el Artículo 52 Bis Fracción I, VIII y IX, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, según consta en el recibo oficial No. 0487-00002305 de fecha 21 de febrero del 2024, por la cantidad de \$912.00 (Novecientos doce pesos 00/100M.N.), expedidos por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de esta Ciudad.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Movilidad del Municipio de General Escobedo, Nuevo León, emite la siguiente:

RESOLUCION:

PRIMERO. - Se autoriza la solicitud Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, respecto al predio identificado con expediente catastral 34-000-219; ubicado en LIBRAMIENTO NORESTE LOTE 219, GENERAL ESCOBEDO, NUEVO LEÓN, GENERAL ESCOBEDO, NUEVO LEÓN, para el giro de INDUSTRIA LIGERA de la cual queda condicionada a cumplir con todos y cada uno de los lineamientos y condicionantes señalados en el CONSIDERANDO VI y los resolutivos de la presente.



SEGUNDO. - Así mismo, se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos indicados por esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

TERCERO: La presente resolución no prejuzga sobre la propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad y con fundamento en el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo 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 edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

CUARTO: Se apercibe al interesado en términos del artículo 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: "I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente."

QUINTO: La presente resolución no constituye una licencia de construcción, por lo que el solicitante para la ejecución de la obra pretendida, deberá solicitar el trámite de las etapas correspondientes en términos de lo que establece la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Movilidad del Municipio de General Escobedo, Nuevo León. - Notifíquese. _____

GENERAL ESCOBEDO, N.L., A 21 DE FEBRERO DEL 2024.
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y MOVILIDAD


ARQ. IGNACIO HIERRO GÓMEZ.

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Eduardo Cayetano siendo las 1:50 horas del día 16 del mes de Abril 2024.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

NOMBRE

FIRMA

FIRMA