



**INSTRUCTIVO**

AL C. [REDACTED]  
CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

[REDACTED], NUEVO LEÓN.  
Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000073-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veite días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés. -----  
VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 27-veintisiete de abril del año que transcurre, por el C. [REDACTED], como propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 270.00 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-000073-22, y

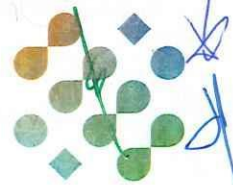
**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que en fecha 27-veintisiete de abril del año 2022-dos mil veintidós, se **presentó solicitud** firmada por el C. [REDACTED] como propietario del inmueble ubicado en [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] mediante la cual solicita la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo ya referido.

**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:

- A. Para acreditar la propiedad del inmueble que nos ocupa:**
  - a. Escritura Pública Número 5,701-cinco mil setecientos uno, de fecha 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2021 dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Ramón Baca Bonifaz, Notario Público, Titular de la Notaria Pública Número (24) veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, por medio de la cual se celebra contrato de compraventa de bien inmueble identificado con el expediente catastral número [REDACTED], apareciendo como la parte compradora el C. [REDACTED] respecto del cual se anexa copia del plano por el que el Director de Desarrollo Urbano y Ecología, de Escobedo, N. L., aprobó el 28 de octubre de 1997-mil novecientos noventa y siete, la modificación al proyecto ejecutivo que consiste en la relotificación de las manzanas aprobadas, dentro de las que aparece el predio que nos ocupa, desprendiéndose de la escritura descrita, como del pago del impuesto predial que el predio de referencia se encuentra localizado en el Municipio de Monterrey, N. L.

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



4015

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



OFICIO No. SEDUSO 21547/2023  
EXP. ADM. No. L-000073-22

b. Copia de **identificación oficial INE** del C. [REDACTED], propietaria del predio, con número de identificación [REDACTED]

**B. Que para justificar el interés jurídico, presenta:**

a. **Carta poder simple** de fecha 23 de abril del 2022, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en el cual autoriza a la C. [REDACTED] poder amplio, cumplido bastante como en derecho sea necesario para que en mi nombre, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey y de las direcciones que de ella dependan, permiso para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para SERVICIO (3.20.5 Almacén de Productos Inocuos), en el predio con expediente catastral número [REDACTED] ubicado en la [REDACTED]

C. Que el solicitante anexa las siguientes **constancias, estudios y documentos externos**:

a. Recibo de pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles de fecha 15-quince de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, respecto del predio con expediente catastral número [REDACTED]

b. Copias(2) del plano del proyecto presentado por el Fideicomiso Ciudad Solidaridad para la Modificación al Proyecto Ejecutivo y de Ventas, respecto del terreno ubicado en [REDACTED] debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y Catastro del Estado de Nuevo León.

c. **Comprobante pago predial**, fecha de impresión 12 de enero de 2022, en el cual indica que el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] ha cubierto el pago del año 2022.

d. **Comprobante para oír y recibir notificaciones** correspondientes al recibo de facturación, expedido por el servicio de Comisión Federal de Electricidad, respecto al mes de enero del año 2022.

e. Copia de **identificación oficial IFE** del C. [REDACTED] gestora del trámite, número de identificación [REDACTED]

f. Copia de **identificación oficial INE** del C. [REDACTED] testigo, número de identificación [REDACTED]

g. Copia de **identificación oficial INE** del C. [REDACTED] testigo, número de identificación [REDACTED]

h. **Juego de Planos oficiales (03-tres)** correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para SERVICIO (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) contenido de los mismos (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).

i. **Dictamen en materia de seguridad** de fecha 04 de julio de 2022, número de oficio DPCSSPC/D/2384/22 y expediente No. PC/210/21/24, emitido por el Director de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana del Municipio de Monterrey, por el cual el día 01 de julio de 2022, realizó inspección y revisión por parte del personal de esa Dirección para revisar el predio, esto con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para el uso de Almacén de Productos Inocuos, en el predio ubicado en la [REDACTED], el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 270.00 m2 aproximadamente y con el expediente catastral [REDACTED]

j. Copia de **alineamiento vial** autorizado bajo el expediente administrativo número TV-000146/22 de fecha 29-veintinueve de marzo de 2022.

k. 04-cuatro **fotografías** interiores y exteriores del predio tema de este trámite.

l. Comprobante de **pago derechos municipales** con número de folio 3010000068902 de fecha 29 de abril de 2022 por concepto de ingreso correspondiente a la Licencia de Uso de Suelo y Factibilidad y Lineamientos de la L-000073-22.

m. Copia de **ingreso de trámite de Licencia factibilidad** de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para SERVICIO (Almacén de Productos Inocuos).

Lo anterior de conformidad con los artículos de los requisitos 160, 160 BIS, 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III, 312, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

2/10





**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción II, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 4, inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III, punto 3.20, 15 fracción I; 39, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO.** Que de conformidad con 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 del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E-05 A y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO SOLIDARIDAD**, y considerando que de acuerdo al artículo 45 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual dice: "Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificadas como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan, y considerando lo anteriormente descrito, el predio que nos ocupa, se encuentra en una zona clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, en el cual el uso solicitado para **SERVICIOS (3.20.5 almacén de productos inocuos)**, se considera como **PERMITIDO**.

**TERCERO.** Que esta autoridad, para determinar la **FACTIBILIDAD** del predio, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, encontrando que:

- a. Cumple en su totalidad con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a las Leyes, Planes y Programas de desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.
- b. Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables, por lo anterior, se otorga la **FACTIBILIDAD** del uso solicitado.

**CUARTO.** De acuerdo a **inspección ocular** realizada por el inspector Juan Martín Rodríguez Jiménez, numero de gafete 006-15, de fecha 08-ocho de marzo de 2022-dos mil veintidós, se pudo constatar que aún no se le da uso a la propiedad, tiene los equipos para las instalaciones, corresponde al plano presentado, el predio arrendado para estacionamiento cuenta con bardas perimetrales y al frente una barda de 5 metros de altura aproximadamente con cortina metálica, donde existen 12-doce cajones los cuales solo falta marcarlos (pintarlos).

**QUINTO.** Que el plano del proyecto presentado consta de 174.11 metros cuadrados por construir, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 por construir	M2 Totales	Desglose de áreas
<b>Planta Baja</b>	29.00	29.00	Dos cajones de estacionamiento, área de carga y descarga, almacén, bodega doble altura y escaleras.





1 nivel	145.11	145.11	Área administrativa, baño y escaleras.
<b>Total</b>	<b>174.11</b>	<b>174.11</b>	<b>BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS CON ALMACEN Y DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO</b>

**SEXTO.** Que, sustentados en lo anterior, en el Plan de referencia, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, se procede a señalar los **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO** y demás aplicables al predio que nos ocupa, para SERVICIO (3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS), ubicado en un **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, siendo los siguientes:

Superficie a dictaminar: 270.00 m2				
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	202.50	0.54	145.11
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	675.00	0.64	174.11
ÁREA LIBRE	0.25	67.50	0.46	124.89
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	32.40	0.13	36.11
N° de Niveles Máximo	10.00 niveles		2.00-DOS NIVELES	
Altura máxima de nivel	4.00 metros		***6.50 metros	

Artículo 39.- "La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la loza 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." Por lo anteriormente descrito, la solicitante anexa escrito justificativo para la altura máxima de 6.50 m., en el área de Bodega, conforme lo establece el artículo 39 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, ya que requiere una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, y ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, la cual fue resuelta mediante opinión emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible mediante oficio DPT1410/2022 de fecha 19 de septiembre de 2022, en la cual es factible por parte de esa Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

De acuerdo a la última reforma del artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, se establece que: "Artículo 48. El CUS no será aplicable en los siguientes casos:

1. Los establecimientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar, COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel de calle.
2. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas."

**SEPTIMO.** Del análisis de estacionamiento tenemos, que para el Distrito Urbano CIUDAD SOLIDARIDAD, donde se ubica el





OFICIO No. SEDUSO 21547/2023  
EXP. ADM. No. L-000073-22

inmueble que nos ocupa, debe cumplir con el siguiente:

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
3.20.5 Almacén de productos inocuos	1-un cajón cada 285 m2	163.76 m2 / 285 = <b>01- cajón</b>	<b>02-dos cajones = (01-cajón y 01-discapacitados)</b>	Si cumple
TOTAL	<b>01-cajón</b>			

Se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación citado, 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 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."

**OCTAVO.** Ahora bien, es relevante destacar que para entrar al estudio y poder otorgar del **uso de suelo solicitado SERVICIO (3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, el cual es señalado como **PERMITIDO**, es procedente citar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "**Artículo 148.** En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje." ...

Por lo anterior y por lo que hace a la solicitud para obtener la licencia de uso de suelo, es menester señalar, que el interesado presenta la documentación, estudios y planos idóneos, por lo que, se otorga la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, en el inmueble que nos ocupa; y que al contarse con los fundamentos legales artículos 11 fracciones, XII, XXXI, 308 fracciones I, II, III, 310, 311, 312, 313, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que sustentan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamento expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)** en el inmueble ubicado en la calle [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] el cual tiene una superficie de 270.00 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Esta Resolución **NO** autoriza el funcionamiento para el giro solicitado, ni la construcción, ya que deberá solicitar la aprobación del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia, y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento de acuerdo a la legislación que esté vigente, para el caso en particular sean aplicables; además en cuanto a la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generale de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo queda condicionado a lo siguiente:

Monterrey  
2021-2024

5/10

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
PLANIFICACIÓN Y EFICIENTE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**





1. 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.
2. Deberá de presentar visto bueno del Patronato de Bomberos con los planos debidamente sellados.
3. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural en la etapa de Licencia de Construcción, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
4. Al momento de solicitar la etapa de Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Cálculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cédula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
5. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
6. Deberá presentar póliza de seguro de responsabilidad civil por daños a terceros en el proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción).
7. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al solicitar El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación.

• **En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/076/2022, de fecha 2-dos de mayo 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría 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 Secretaría.

a. Para la avenida No reelección, 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. 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, deberán 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;





OFICIO-**NO. SEDUSO 21547/2023**  
**EXP. ADM. No. L-000073-22**

*IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;*  
*V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y*  
*VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.*

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

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

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

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

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

9. Debido a las características físicas del desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.

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

11. Se deberá dejar libre de obstáculos fijos o móviles la zona que se ubica entre los cajones y el límite de propiedad con la avenida No Reelección, ya que ésta deberá utilizarse como área de maniobras para que los vehículos entren y salgan de frente a la vialidad, considerando que de acuerdo con el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, la avenida no reelección en el tramo colindante es calificada como **Vialidad Principal** y que de acuerdo con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey, "cuando se trate de predios ubicados frente a vialidades principales sin calles laterales, queda prohibido resolver en reversa las maniobras vehiculares de salida"

12. El desarrollo queda obligado a que la operación presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en sus zonas 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 37 del Reglamento para las construcciones.

14. Los accesos vehiculares e 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 de 3.5 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.

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 su caso

Monterrey  
2021 2024

7/10

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

4018

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





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 Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio DGDV-1034/2022, dentro del dictamen LTA-000028/2022 de fecha 03-tres de mayo del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

1. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do. Listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994),
3. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc. deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
5. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
6. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
9. Deberá de 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 solicitar permiso para el retiro del árbol ubicado al frente del predio, ante ésta dependencia.
12. Cuenta con ingreso de permiso de desmonte con expediente PDE-146-22 el cual se encuentra en proceso en nuestra dependencia.
13. En el espacio destinado a área verde deberá de contar con un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m<sup>2</sup> de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) además, deberá contar con un árbol de las mismas características por cada 2 cajones de estacionamiento (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de éste numeral, se hará acreedor a las





OFICIO No. SEDUSO 21547/2023  
EXP. ADM. No. L-000073-22

sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen urbana de Monterrey.

14. En caso de anuncio deberá de 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 inciso e) y f), Art. 24 incisos a), b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

• En materia de Seguridad Civil, deberá de respetar y dar cumplimiento a las recomendaciones señaladas por la Dirección Protección Civil Municipal, que se deberán implementar como Medidas de prevención de Riesgos y de seguridad en materia de Protección Civil, para el proyecto de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS a ubicarse en [REDACTED], expediente catastral [REDACTED], conforme al análisis de riesgo, los lineamientos de seguridad indicados en el número de oficio DPCSSPC/D/2384/22, dentro del expediente No. PC/210/21/24, Tarjeta de folio no. 557/22, de fecha 04-cuatro de julio del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de protección Civil Municipal.

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, dará lugar a que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente.

**CUARTO.** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, además deberá respetar en términos del artículo 323 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la función específica o giro particular que se otorga, en correlación con el artículo 157 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L..

**QUINTO.** Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento, con 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.

**SEXTO.** Motivado en lo anterior y de conformidad con lo señalado por el artículo 312 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, debe dar cumplimiento a lo que indica y lo que a continuación se transcribe: "Artículo 312. Con fundamento en el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto ejecutivo arquitectónico que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley, 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 y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción, en concordancia con esta Ley."

**SEPTIMO.** 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

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

9/10

4019

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





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.

**OCTAVO.** 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 edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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

**DECIMO PRIMERO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (ALMACEN 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 Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



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

**ING. CECILIA IRENE ORTIZ RIVERA**  
**DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,**  
**COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO**  
**URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

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

TVNE/CIOR/VJPP/MACS/Cgl/lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ en su carácter de \_\_\_\_\_ siendo las

11:45 horas del día 27 del mes de Feb. del 2023

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angela Nuñez

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE 92144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_