



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. SEDUSO /01266/2024 EXP. ADM. No. L-000057-22

INSTRUCTIVO

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

Presente.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro. VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 19-diecinueve de mayo del año que transcurre, por el C. [REDACTED] como propietario del inmueble ubicado en la calle [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 PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 334.705 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-000057-22, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

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

I, II y III. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

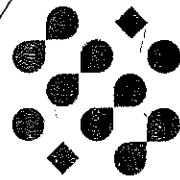
Presenta solicitud oficial firmada en original y escrito libre de solicitud para FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) en el inmueble ubicado en [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

Cumpléndose 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, Artículo 160 BIS fracción I y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.

I, II y III. Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión. Copia de acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

Presenta copia simple de Escritura Pública Número 43,277-cuarenta y tres mil doscientos setenta y siete, de fecha 03-trés días del mes de octubre del año 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Titular de la Notaria Pública número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y con sede en San Nicolás de los Garza, N.L.; la cual contiene un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, apareciendo como parte compradora el C. [REDACTED] respecto de 02-dos lotes identificados con expedientes catastrales: [REDACTED] Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo

Monterrey 2021 2024 DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRAL, CONSOLIDADO Y EFICIENTE Secretaría de Desarrollo Urbano 12575



[REDACTED] de fecha 12-doce de diciembre del 2016-dos mil dieciséis.

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, proyecto arquitectónico o 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 **pago de derechos municipales** con folio 3010000068696 de fecha 04-cuatro del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós por concepto de ingreso correspondiente al trámite Licencia de Uso, de Suelo, Factibilidad y Lineamientos.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III 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 de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

Presenta **Carta Poder** simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 25-veinticinco días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitres, mediante el cual el C. [REDACTED] como propietario del predio descrito, otorga poder para trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo para servicios (oficinas administrativas) a favor del C. M. [REDACTED]

Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por los Instituto Nacional Electoral referido con nombre del C. [REDACTED] (PROPIETARIO).

Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por los Instituto Nacional Electoral referido con nombre del [REDACTED] (Gestor).

Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por los Instituto Nacional Electoral referido con nombre de la C. [REDACTED] (Testigo).

Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por los Instituto Federal Electoral referido con nombre del C. [REDACTED] (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 de Suelo del Municipio de Monterrey.

I, II y III. Inciso 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** del inmueble ubicado en calle [REDACTED] n.º [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

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, proyecto arquitectónico o 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**.

[Handwritten signature]
2021 - 2024



OFICIO No. SEDUSO /01266/2024
EXP. ADM. No. L-000057-22

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, 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.

I, II y III. Inciso 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.

Mediante solicitud y juego de Planos del proyecto (01 de 01) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Oficinas Administrativas y Almacén de Productos Inocuos), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, plano de localización, 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 y artículo 160 Bis., fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.

I y III. Inciso 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.

Se presenta copia simple del recibo con folio oficial número 3010000068696, de fecha 04-cuatro de abril de 2022-dos mil veintidós, correspondiente al pago por inicio de trámite de la licencia de uso de suelo, L-000057-22.

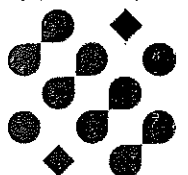
Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

En cuanto al estudio de movilidad no le aplica, toda vez que el proyecto presentado no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito. Lo anterior, ya que el proyecto presentado requiere de un total de 02 cajones de estacionamiento, de los cuales da cumplimiento con 04-cuatro. Además se anexa al presente, copia de la escritura pública número 43,277, respecto del Contrato de Compraventa de los bienes inmuebles identificados con los expedientes catastrales [redacted] en la que se hace referencia que los estos se encuentran ubicados en la [redacted] en Monterrey, Nuevo León; así como también copia del instructivo mediante el cual por oficio 16931/SEDUE/2021, dentro del expediente No. S-117/2021, en fecha 12-doce de agosto de 2021-dos mil veintiuno la antes llamada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprueba la fusión de los predios identificados con los expedientes catastrales [redacted] resultando una superficie total de 334.705 metros cuadrados, en el que se hace referencia que los predios citados se encuentran colindantes a las [redacted] respecto de la cual además se anexa plano en el que se ilustra el lote resultante, de cuyos datos generales se desprende que es respecto de los lotes [redacted] así mismo, obra anexa copia del recibo de pago del impuesto predial de fecha 23 de enero del año que transcurre, respecto al predio identificado con el expediente catastral [redacted] con una superficie de terreno de 334.70 metros cuadrados, en el que se refiere que se encuentra ubicado en l [redacted] documentos descritos con los cuales se acredita la ubicación del predio que nos ocupa.

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, Artículo 160 Bis, fracción IX y Artículo 164, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.

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

Presenta copia simple del pago del impuesto predial, con número de folio 439B-1679 con fecha 23-veintitres de enero del 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al expediente



catastral 3

Presenta copia simple de oficio número 2233/1A/22, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente Estatal, con fecha 12-doce de julio de 2022-dos mil veintidós, en el cual se solicitó determinar si el proyecto requiere autorización en materia de impacto ambiental, ubicado en la 2 EN EL Municipio de Monterrey, concluyéndose que el proyecto no requiere autorización en materia de impacto ambiental por parte de la autoridad estatal, debiendo cumplir con los lineamientos técnicos y autorizaciones correspondientes en materia de residuos de manejo especial, descargas de aguas residuales y construcción que se enuncian en el oficio.

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 y Artículo 160 Bis, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

No aplica, debido a que en la zona donde se ubica el predio, no presenta Riesgo Geológico o Hidrológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León toda vez que, de acuerdo al Atlas de Riesgo del Estado, el mismo se encuentra en una zona Sin Riesgo, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, por el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

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

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

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

I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.

III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.

IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.

V. Presentar plano de localización del predio.

IX. Realizar el pago de derechos correspondiente.

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

VI). 4-cuatro Fotografías exteriores del predio.

Presenta 03-tres fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores del predio, dado cumplimiento al Artículo 160 BIS Bis, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

2021 - 2024

4/16



OFICIO No. SEDUSO /01266/2024
EXP. ADM. No. L-000057-22

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 de acuerdo con lo señalado en el artículo 160 Bis, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.

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

Se anexa croquis de levantamiento de usos de suelo existentes de la zona donde se ubica el inmueble, la cual cumple con la predominancia, por lo que se da cumplimiento a lo señalado en el artículo 160 Bis, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de **comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones** en la dirección de [redacted] en el municipio de Monterrey Nuevo León. Expedido por la CFE Comisión Federal de Electricidad.
- Allega CD (Disco Compacto) con información escaneada del proyecto en digital.

4. ANTECEDENTES.

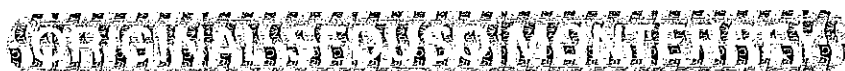
Presenta copia de Instructivo y plano de la Fusión con el número de oficio 16931/SEDUE/2021, emitido dentro del expediente No. S-117/2021, de fecha 12-doce de agosto de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la que se aprueba la **fusión de dos predios**, identificados con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 151.60m2 y el identificado con el número [redacted] con una superficie de 187.605 m2, para formar **UN LOTE resultante**, al cual se le asignó el expediente catastral [redacted] con una superficie 334.705 m2, Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro M-70, R-45, F-21/0015300, con fecha del 27 de octubre de 2021-dos mil veintiuno.

5. OPINIONES TÉCNICAS.

- a) Oficio No. DGDV-1169/22, LTA-000035/22 de fecha 09-nueve de mayo del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Eficiencia Energética adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos Técnicos Ambientales**, correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)** dentro del expediente administrativo L-000057-22, respecto del predio con expediente catastral [redacted].
- b) Oficio número DPT/V/065/2022, de fecha 27-veintisiete de abril del 2022-dos mil veintidós, por el que la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo.

6. DICTÁMENES EXTERNOS.

- a) Mediante oficio No. SAY-PCM/D/263/21-C, bajo el Expediente No. PC/039/21/24, tarjeta de folio No. 149/21-24 de fecha 30-treinta de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Protección Civil Monterrey, emitió lineamientos de seguridad para el uso de almacén de productos inocuos y oficinas administrativas, dando un total por construir de 304.19 m2, ubicado en la calle [redacted] en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [redacted] realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos 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.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I y II, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 4, inciso a), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.9 y 3.20, 15 fracción I y II, 39, 139, 156, 157, 160BIS fracciones I a IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, 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] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

De acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05A, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenida en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO MITRAS NORTE**, en donde da frente a la calle Primera Privada, que es clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en la que el uso solicitado para **SERVICIO 3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera **PERMITIDO** y para **3.20 ALMACENAMIENTO, 3.20.5 DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO**.

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...".

ahora bien, al entrar al estudio de uno del uso solicitado y determinado como **CONDICIONADO**; según expone en el párrafo que antecede, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: *Artículo 148- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento,*

2021 - 2024

6/16



OFICIO No. SEDUSO /01266/2024
EXP. ADM. No. L-000057-22

frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...". por lo cual, para estar en la posibilidad material y jurídica de autorizar el uso de suelo, solicitado de Almacén de Productos Inocuos y Oficinas Administrativas, se debe dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I. Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

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

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

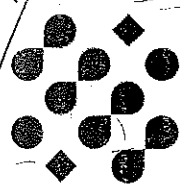
IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de **Bajo Impacto (CBI)**, Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

Que las condicionantes, señaladas por el artículo 19 del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, fueron cubiertas en los términos anteriormente descritos, y que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al encontrarse el predio en cuestión en una zona indicada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, le son aplicables, y da cumplimiento a los Requerimientos **I, II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de la siguiente manera:

Requerimiento I. Este requerimiento se satisface toda vez que el personal adscrito a esta Secretaría emitió un acta de verificación ocular en fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, en el que se menciona que: "al momento de la visita se realizó la **microzonificación** contabilizando un total de 09 lotes con giro diferentes por las aceras de cada lado/a los **100 metros** desde la [REDACTED] Corroborando que al noreste del predio se ubicó un taller mecánico, el cual se observó en abandono, por lo que no se encuentra habilitado y parte del mismo lote es casa habitación sin estar dividido. Al sur del predio solicitado se observó un multifamiliar, en la acera del frente de lo antes mencionado hacia el noreste del predio se ubican oficinas y una fábrica de laminados, hacia el sureste se ubican dos casas habitación unifamiliar de 2 plantas y en contra esquina se encontró un estacionamiento de camiones de carga, se anexan fotografías al interior y exterior del inmueble y su entorno", por lo que se cumple con lo dispuesto en este apartado.

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de eficiencia energética adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen en fecha 09-nueve de mayo del 2022-dos mil veintidós mediante oficio No. **DGDV-1169/22**, dentro del Dictamen **LTA-000035/22**, indicando los **lineamientos en materia ambiental** correspondientes al trámite de



Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Almacén de Productos Inocuos y Oficinas Administrativas) en un predio ubicado en [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted]

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número DPT/V/065/2022, de fecha 27-veintisiete de abril del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado donde solicitan Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Oficinas Administrativas y Almacén de Productos Inocuos) de un predio identificado con el expediente catastral [redacted] donde se indica que si se prevé la modificación al tramo de vía pública con la que colinda el predio, debiéndose respetar el ochavo y concluyéndose que el proyecto presentado es factible.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable emitido con oficio No. SAY-PCM/D/263/21, expediente No. PC/039/21/24, tarjeta de folio No. 149/21-24 de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, 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 y oficinas administrativas, el cual se encuentra ubicado en la [redacted] en este Municipio de Monterrey, N.L., con una superficie total de terreno de 334.705 m2 aproximadamente y con expediente catastral [redacted]

TERCERO. VERIFICACIÓN FISICA.

En fecha de 30-treinta de agosto del 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en la calle [redacted] en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el verificador lo siguiente: "...al momento de la visita se realizó microzonificación contabilizando un total de 9 lotes con aros diferentes por las aceras de cada lado a los 100 metros desde la [redacted] Corroborando que al noreste del predio se ubicó un taller mecánico el cual está en abandono por el que no se encuentra habitado y parte del mismo lote es casa habitación sin estar dividido. Al sur del predio solicitado se observó la vivienda con la publicidad de una estética (se anexan fotos expediente9. Al sureste del predio solicitado se encontró un almacén en la esquina de [redacted] en contra esquina del predio solicitado se observó un multifamiliar; en la acera del frente de lo antes mencionado hacia el noreste del predio se ubican oficinas y una fábrica de laminados, hacia el sureste se ubican dos casas habitación unifamiliar de 2 plantas y en contra esquina se encontró un estacionamiento de camiones de carga. Se anexan las fotografías del interior y del exterior del inmueble en su entorno."

CUARTO. 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-000057-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
NIVEL	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	56.16	Recepción, área de carga y descarga, estacionamiento cubierto para 01-un cajón, estacionamiento semi cubierto para 02-dos cajones estándar y 01-un cajón para personas con discapacidad, almacén doble altura, medio baño, escaleras, aseo sala de juntas, sala de espera y área jardinada.
PLANTA ALTA	251.03	Medio baño, escaleras, administración y 02-dos oficinas
TOTAL	307.19	SERVICIO, 3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 3.20 ALMACENAMIENTO 3.20.5 DE PRODUCTOS INOCUOS.

[Handwritten signatures and stamps]
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
MONTERREY, NUEVO LEÓN
2021 - 2024



OFICIO No. SEDUSO /01266/2024
EXP. ADM. No. L-000057-22

QUINTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO.

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

Superficie a Dictaminar :	334.705 metros cuadrados				
LINEAMIENTOS (HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO)	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	251.03	0.75	251.03	SI cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5 (veces la superficie del predio)	836.76	0.91	307.19	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	83.675	0.25	83.675	SI cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	40.16	0.11	40.16	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	Máximo 05 NIVELES		02-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		**6.20 METROS (doble altura)		**

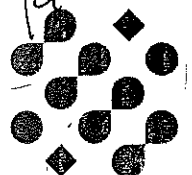
Estableciendo que este trámite corresponde a Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, el solicitante presenta el plano con la construcción a realizar, sin embargo, para cuestión de aprobación de dicha construcción, deberá solicitar posteriormente la autorización del Proyecto Arquitectónico o Licencia de Construcción, así como para poder estar en posibilidad de darle el uso de edificación también debe solicitar la Licencia de Uso de Edificación, como lo establecen los artículos 315, 316, 325 y 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y los respectivos Ordenamientos Municipales vigentes, aplicables.

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..."

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

2021 - 2024

9/16



Secretaría...".

**En relación a la altura máxima permitida, este proyecto cuenta con una altura máxima de 6.00 metros, medidos desde N.P.T(nivel de piso terminado) hasta N.S.L. (Nivel superior de losa), por lo cual, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen de fecha 23-veintitrés de junio de 2023-dos mil veintitrés, oficio: DPT 1508/2023, en el cual se emite la opinión solicitada como factible por parte de esa Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de 4.00 metros a 6.00 metros señalada en el plano oficial del proyecto anexo a la solicitud de opinión correspondiente al área de ALMACEN, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Artículo 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y el resto de los lineamientos y requisitos necesarios de acuerdo a los planes y reglamentos vigentes, haciéndose hincapié que esta opinión se emite en base a la copia del plano oficial del proyecto presentado, la cual no será válida en caso de que éste se modifique.

SEXTO. 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 se aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1-un cajón por cada 35.00 m2(UBS)	28.67 M2/35.00 M2=1-UN CAJÓN	04-CUATRO CAJONES(03-TRES ESTANDAR Y 01-UNO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	CUMPLE
3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS	1-UN CAJÓN POR CADA 235.00 M2	45.37M2/235.00M2=1-UN CAJÓN		
TOTAL		02-CAJONES		

*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada, en caso de que cambie el proyecto, se evaluará de nueva cuenta.

SEXTO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L- 000057-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, **Alineamiento Vial**, el cual fue emitido dentro del expediente número **TV No. 000270/21**, en fecha 02-dos de julio del 2024-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en la [redacted] sin número, identificado con el número de expediente catastral [redacted] en el cual señala que en los estudios de vialidad deberá respetar el límite de acuerdo a escrituras para la [redacted] debiendo respetar el



OFICIO No. SEDUSO /01266/2024
EXP. ADM. N° L-000057-22

ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 metros en la intersección de ambas vialidades, tal como señala el oficio DPT/V/065/2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Es importante destacar que la solicitud de trámite de alineamiento vial se solicitó antes de ser autorizado el trámite de fusión con número de oficio 16931/SEDUE/2021, expediente número S-117/2021 de fecha 12-doce días del mes de agosto de 2021-dos mil veintiuno.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a/la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León;

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, en el inmueble ubicado en la calle [redacted] **EN MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No. [redacted] el cual tiene una superficie total de **334.705 metros cuadrados**.

SEGUNDO. 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, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

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

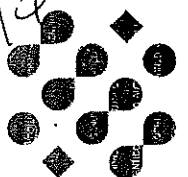
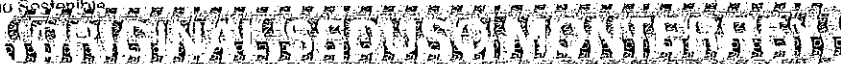
1. Para la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes así como el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.

2. Deberá de respetar el proyecto que se presente, para los usos que se autoriza, **únicamente para Uso de (OFICINAS ADMINISTRATIVAS y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y

11/16

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMUNITARIO Y RESIDENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

12580





OFICIO No. SEDUSO /01266/2024
EXP. ADM. No. L-000057-22

PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) dentro del expediente administrativo L-000057-22, respecto del predio con expediente catastral [REDACTED] mediante el cual se señaló lo siguiente:

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 percederos, 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 en zonas residenciales(modificación a la 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 Medio Ambiente del Estado 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 Medio Ambiente del Estado.
10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
11. Deberá solicitar permiso para el retiro del árbol ubicado al frente del predio, ante esta dependencia.
12. En el espacio destinado a área verde, deberá contar con 01-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 m2 de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento y debido a que 1 cajón estará cubierto y 3 semicubiertos, se deberá reponer 2 árboles nativo de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y realizar el pago de las cuotas de salario mínimo correspondiente.
13. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f), Art. 24 incisos a), b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

EN MATERIA VIAL.

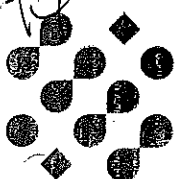
Debe respetar y dar cumplimiento lo señalado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante Oficio número DPT/V/065/2022, de fecha 27-veintisiete de abril del 2022-dos mil veintidós, por el cual emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 calle Primera Privada deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Narciso Mendoza deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo).

- 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

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
ORDENAMIENTO Y SERVICIOS
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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 podrán 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 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 1.20m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

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

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

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

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

El proyecto ejecutivo arquitectónico deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley para la protección de 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. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 6.00-seis metros ya que propone ser utilizado en doble sentido (entrada y salida). Esto de acuerdo con el artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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 maniobras vehiculares.

9) Debido a las características físicas del Desarrollo y al espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores a 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) El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 6.00 metros de ancho por proponerse con doble circulación, de acuerdo con el artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

"ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros."

12) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

13) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona

Monterrey
2021 - 2024

14/16



colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

14) 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.

15) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de convivencia 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 3.50 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 resuelve en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicio 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 de la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

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

EN CUANTO A SEGURIDAD CIVIL

Debe dar cumplimiento a lo que señala mediante oficio No. SAY-PCM/D/263/21-C, bajo el Expediente No. PC/039/21/24, tarjeta de folio No. 149/21-24 de fecha 30-treinta de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Protección Civil Monterrey, por el que emitió lineamientos de seguridad para el uso de almacén de productos inocuos y oficinas administrativas, dando un total por construir de 307.19 m2, ubicado en la [redacted] en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [redacted] realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos 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.

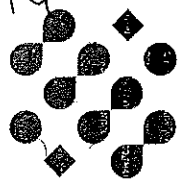
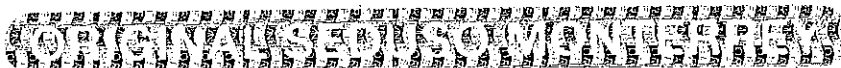
CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no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

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

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

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COORDINACIÓN Y REPRESENTACIÓN
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

15/16



memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como a los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ALMACEN DE PRODUCTOS INÓCUOS)**; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey
2021 - 2024

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

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

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

TVNR/MLMM/MGDG/Cgl/Lpnd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que, entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de Apoderado siendo las 11:36 horas del día 13 del mes de Marzo del año 2024.


EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Yaracé Beltrán Maldonado

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [Signature]
No. DE CAFETE 213578

FIRMA [REDACTED] ⁶
IDENTIFICACIÓN [REDACTED] ⁵

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000057-22
	Fecha de Clasificación	30 de mayo de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de mayo de 2024, Acta 05-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral, 4. Numero de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector) Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente catastral Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 5: 2. Domicilio, 3. Expediente catastral Página 6: 3. Expediente Catastral. Página 7: 2. Domicilio. Página 8: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 9: 3. Expediente Catastral. Página 10: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 11: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 13: 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	 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.	