



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO /01049/2024
EXP. ADM. No. L-USDS-000032-23-03

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE
MS. MANTENIMIENTO Y PROYECTOS, S. A. DE C.V.
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:
ZARAGOZA No. 1000, ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD.
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 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 10-diez de marzo del año que transcurre, por el C. Marco Antonio Sánchez Loji, como apoderado legal de MS. MANTENIMIENTO Y PROYECTOS, S.A. DE C.V., propietaria del inmueble ubicado en la calle ALTAMISA S/N EN CIUDAD SOLIDARIDAD, BARRIO GUADALUPE DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. 70)88-098-006, 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 SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 412.50 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-USDS-000032-23-03, 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 y escrito libre de solicitud** para 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) ubicado en la Altamisa, Ciudad Solidaridad, Barrio Guadalupe Norte en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 88-098-006, lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a), fracción II inciso a), y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción I, y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

I, II y III. Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión.

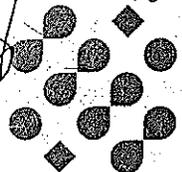
• Presenta **Escritura Pública Número 36,579-treinta y seis mil quinientos setenta y nueve**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los (08) ocho días del mes de mayo del año 2019 dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (122) ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, que contiene el Contrato de COMPRA VENTA del bien inmueble identificado como lote número 6 de la manzana 098, con superficie de 412.50 metros cuadrados, ubicado en la Colonia Ciudad Solidaridad Barrio Guadalupe Norte ubicado en Monterrey, Nuevo León, en la que se describe como comprador la Sociedad "MS-MANTENIMIENTO Y PROYECTOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su administrador único, Marco Antonio Sánchez Loji, anexándose la constancia de inscripción ante el Instituto Registral y Catastral.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRAL,
COMPACTO Y SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

1/17

12021

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Catastral del Estado de Nuevo León, registrado bajo el número 8736, volumen 303, libro 349, sección propiedad, unidad Monterrey, fecha y hora de la inscripción 27 de septiembre de 2019.

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

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

Presenta **Escritura Pública Número 21,774** veintiún mil setecientos setenta y cuatro, en el Municipio de San Pero Garza García, Nuevo León, a los (29) veintinueve días del mes de mayo del año 2014 dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (113) ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, hace constar que comparecen los señores Marco Antonio Sánchez Loji y Jorge Guadalupe Rodríguez Guzmán y **constituyen una Sociedad Anónima de Capital variable con denominación "MS MANTENIMIENTO Y PROYECTOS"** debiendo ser seguida de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable, S.A de C.V., además otorgan al señor **Marcos Antonio Sánchez Loji a quien se le desempeña de su cargo se le otorga Poder General** para pleitos y cobranzas, Poder General para Actos Administrativos, en el área laboral, poder general para la administrar bienes, poder general para actos de dominio, poder cambiario y facultad de otorgar y revocar poderes generales y especiales.

- Presenta **Escritura Pública Número 22,379**, veintidós mil trescientos setenta y nueve, de fecha 29-veintinueve días del mes de junio del año 2017 dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 19 diecinueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, hace constar que comparecen los señores Marco Antonio Sánchez Loji en su carácter de delegado Especial de la **Asamblea general ordinaria de accionistas** de la sociedad denominada MS MANTENIMIENTO Y PROYECTOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

- Presenta **carta poder simple** de fecha 27-veintisiete días de Enero del 2023, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en el cual **autoriza al C. Reynaldo Tobías Morales** para 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 servicios (Almacén de Productos Inocuos), en el predio con expediente catastral número 70) 88-098-006 ubicado en la calle Altamisa Fraccionamiento Ciudad Solidaridad Barrio Guadalupe Norte, Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta **copia de identificación oficial INE** identificación número [REDACTED] del C. Marco Antonio Sánchez Loji, apoderado legal de M.S. Mantenimiento y Proyecto S.A. de C.V. del predio.

- Presenta **copia de identificación oficial IFE** del C. [REDACTED] apoderado para ejercer los servicios de gestión del trámite con el número de identificación [REDACTED]

- Presenta **copia de identificación oficial INE** del C. [REDACTED] testigo del trámite con el número de identificación [REDACTED]

- Presenta **copia de identificación oficial INE** de la C. [REDACTED], testigo del trámite con el número de identificación [REDACTED]

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

I, II y III. Inciso d) Copia de 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 Altamisa Fraccionamiento Ciudad Solidaridad Barrio Guadalupe Norte, en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 88-098-006.



- Presenta comprobante de pago derechos municipales con número de folio 3170000029455 de fecha 10 de marzo de 2023 por concepto de ingreso correspondiente a la Licencia de Uso de Suelo y Factibilidad y Lineamientos de la L-USDS-000032-23-03.

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

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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.

Presenta (03-tres) juego de planos del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para SERVICIO (almacén de productos inocuos), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

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

II 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.

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.
- No aplica debido a que el predio identificado con el expediente catastral (70) 88-098-006, pertenece a Ciudad Solidaridad, Barrio Guadalupe de Monterrey, Nuevo León, justificándolo con copia de oficio 2232/H.O.1/97 de fecha 29-veintinueve de septiembre de 1997-mil novecientos noventa y siete, dictado por el entonces Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado dentro del expediente administrativo 935/97, mediante el cual menciona que el predio original cuenta con la autorización del Plan Maestro Ciudad Solidaridad, además por tener un requerimiento de estacionamientos menor a 50 cajones.

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

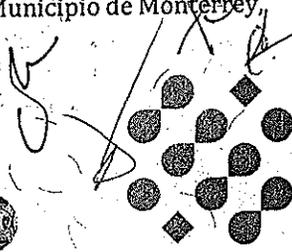
I y III. Inciso g). - Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- Presenta copia de pago con número de folio 364E-817 de fecha 13 de enero de 2023, relativo al pago del predial 2022, para el predio ubicado en la en el predio con expediente catastral número 70) 88-098-006 ubicado en la calle Altamisa Fraccionamiento Ciudad Solidaridad Barrio Guadalupe Norte, Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta **ficha ambiental** debidamente sellada por la Dirección General para un Desarrollo Compacto de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha de recibido 17 de febrero de 2023 para el giro de Almacén de Productos Inocuos en el predio ubicado en la calle Altamisa Fraccionamiento Ciudad Solidaridad Barrio Guadalupe Norte, Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral número 70) 88-098-006.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPLEJO Y PRICENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

3/17



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 164, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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 la zona donde se ubica el predio de acuerdo al atlas de riesgo del estado de Nuevo León, no presenta riesgo Geológico e Hidrológico.

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.

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

• No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido.

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

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

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

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

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

IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.

V. Presentar plano de localización del predio

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III fracciones 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 fotografías exteriores del predio.

Presenta 6 Fotografías exteriores del predio, dando en el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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 por no encontrarse en los supuestos de lo señalado.

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.

El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que el predio que nos ocupa se encuentra en una zona GBI- Corredor de Bajo Impacto, donde el uso de suelo para Almacén de Productos Inocuos solicitado, se considera **CONDICIONADO** por lo que el interesado presenta croquis de levantamiento de usos de suelo 100 metros hacia ambos lados



del predio, dándose cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

2. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia de **comprobante para oír y recibir notificaciones** correspondientes al recibo de facturación, expedido por servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, respecto al mes de enero del año 2023, con dirección calle Ignacio Zaragoza, Sur No. 100 Centro de Monterrey.
- Presenta copia de **alineamiento vial** autorizado en fecha 05-cinco de julio de 2022, bajo el expediente administrativo número **TV-000316/22**.
- Allega **CD (Disco Compacto)** conteniendo los documentos allegados y el proyecto en digital.

3. ANTECEDENTES.

Presenta oficio de antecedente de fecha 29 de septiembre de 1997, con número de oficio 2232/H-0.1/97, expediente número 935/97, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual se aprueba el proyecto de **subdivisión** de un predio con una superficie de 242,835.33 m2, identificado con el expediente catastral 66-032-001, para quedar dividido en cuatro porciones con superficies de: Lote 1/33: 208,317.50m2, Lote 1/33-1: 4,970.61 m2, Lote 1/33-2: 21,301.34 m2 y lote 1/33-3: 8,245.88 m2, ubicado en Barrio Guadalupe Norte, en el Municipio de Escobedo, Nuevo León. Señalándose en dicho documento, "que el predio original cuenta con la autorización del Plan Maestro "Ciudad Solidaridad", según consta en el expediente número 240/93, Oficio 1843/H-0.1/93 de fecha 17 de junio de 1993, asimismo(sic) bajo el expediente número 3762/94 de fecha 21 de octubre de 1994, se autorizó la subdivisión en 50 porciones, posteriormente se aprobó la Modificación al Plan Maestro en el Expediente 628/95, Oficio 1818/H-1/95 de fecha 3 de Mayo de 1995, siendo el polígono resultante número 1/33 el que se pretende subdividir en el presente trámite..."

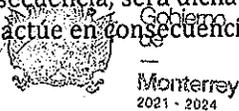
4. OPINIONES TÉCNICAS.

a) Oficio No. **DGDV-0557/23**, de fecha 15-quince de marzo del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos Técnicos en materia Ambiental**, 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 (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)** dentro del expediente administrativo **L-USDS-000032-23-03**, respecto del predio ubicado en la Calle Altamisa s/n Fraccionamiento Ciudad Solidaridad, Barrio Guadalupe Norte en esta Ciudad, con expediente catastral (70) 88-098-006.

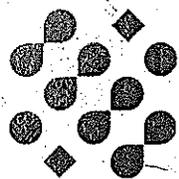
b) Oficio número **DPT/V/034/2023**, de fecha 14-catorce de marzo del 2023-dos mil veintitrés, por el que la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo.

5. DICTÁMEN EXTERNO.

a) Mediante oficio No. **SSPCDPC/D/168/23, Expediente No. PC/409/21/24**, de fecha 24-veinticuatro de enero del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía del Municipio de Monterrey, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **Almacén de Productos Inocuos y Oficinas** en el inmueble ubicado en Calle Altamisa s/n colonia Barrio Guadalupe Norte en Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral (70) 88-098-006, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



Monterrey 2021 - 2024



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, 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 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 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. 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 (70)88-098-006, 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 CIUDAD SOLIDARIDAD**, dando frente a la calle Altamisa y la zona es clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **SERVICIO: 3.20 ALMACENAMIENTO (3.20.5 DE PRODUCTOS INOCUOS)**, se considera como **CONDICIONADO**, y para el uso de suelo **3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA (3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, es considerado como **PERMITIDO**.

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

ahora bien, es relevante destacar que al entrar al estudio de uno de los usos solicitados y determinados como **CONDICIONADOS**; 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, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los



OFICIO No. SEDUSO /01049/2024
EXP-ADM. No. L-USDS-000032-23-03

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 **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo que le son aplicables, y da cumplimiento a los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de la siguiente manera:

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen en fecha 15-quince de marzo del 2023-dos mil veintitrés mediante oficio No. **DGDV-0557/23**, dentro del Dictamen **LTA-29/23**, 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 Altamisa s/n Colonia Barrio Guadalupe Norte de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 88-098-006.

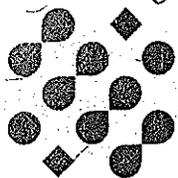
Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número **DPT/V/034/2023**, de fecha 14-catorce de marzo del 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue 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

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

7/17

12024

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Almacén de Productos Inocuos y Oficinas Administrativas) de un predio ubicado en avenida Altamisa s/n Colonia Barrio Guadalupe, identificado con el expediente catastral 88-098-006, concluyéndose factible.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de fecha 20-veinte de mayo del 2022-dos mil veintiuno, mediante número de oficio SSPCDPC/D/168/23, expediente No. PC/409/21/24, tarjeta de folio

067/23, en el cual la **Dirección Municipal de Protección Civil Monterrey de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía**, informa que el día 24-veinticuatro de enero del 2023-dos mil veintitrés se realizó una inspección y revisión por parte de personal de esta Dirección a mi cargo 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, en el predio en cuestión que se ubica en la calle Altamisa S/N, esto en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 412.50 m2 aproximadamente y con expediente catastral 89-098-006.

TERCERO. INSPECCIÓN OCULAR.

En fecha de 24-veinticuatro de abril del 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en la calle Altamisa s/n Colonia Barrio Guadalupe Norte en el municipio del Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: *"...El predio se encuentra en baldío y delimitado por lámina galvanizada en su perímetro, se aprecia al interior zanjas con el armado de varilla de acero para la cimentación, aún no cuenta con algún uso de suelo en específico. Al frente a nivel de la banqueta existen 2 postes para el tendido de infraestructura de redes, comunicación y eléctrico. Todavía no existe construcción, está el terreno baldío. El plano arquitectónico tiene proyectado 3 cajones de estacionamiento, los cuales todavía no están delimitados en el terreno y se aprecian con escombros, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución. Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes. Se anexan las fotografías del interior, exterior y de su entorno del predio..."*

CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, PARA CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO.

Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y 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 88-098-006, le corresponde la aplicación de la siguiente densidad y lineamientos urbanísticos:



Superficie a dictaminar: 412.50 m2					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	330.00	0.67	278.07	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	1031.25	0.89	370.79	cumple
Área Libre	0.20	82.50	0.33	134.43	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	41.25	0.10	41.93	cumple
Nº de Niveles Máximo	8.00 niveles		2 Niveles		cumple
Altura por nivel	4.00 metros		**7.00 metros		cumple

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

**Por lo que, de acuerdo al Oficio N° DPT 1484/2023 de fecha 21- veintiuno de abril del 2023, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por los motivos y razonamientos expuestos, emite su opinión como FACTIBLE por parte de esa Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de planta baja o de estacionamiento con variación de 4.00 cuatro metros a 7.00-siete metros, señalada en el plano del proyecto solicitado como Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Almacén de Productos Inocuos y Oficinas Administrativas), en el inmueble ubicado en la calle Altamisa s/n colonia Barrio Guadalupe Norte con número de expediente catastral (70) 88-098-006, bajo el número de expediente administrativo L-000032-23-03.

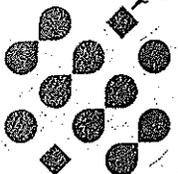
Así mismo, el artículo 132 del mencionado Reglamento de Zonificación, señala: "En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con los dispuesto por la Ley"; y demás Leyes, Planes y reglamentos, vigentes o que resulten aplicables."

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
SERVICIO INTEGRADO,
EFICIENTE Y
Sostenible de Desarrollo Urbano Sostenible

9/17

12025

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejara de ser válida en caso de que el plano del proyecto se modifique.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000081-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

ÁREA	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS
Planta Baja	92.72	92.72	Estacionamiento 03-tres cajones descubiertos, área de carga y descarga, escaleras, baño, área de almacén doble altura, sala de juntas, cocineta, sala de espera y jardín
1 NIVEL	278.07	278.07	Escaleras, 02-dos baños, área de computo, oficina, site, archivo, archivo muerto
Total	370.79	307.79	-----

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

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.20.5 Almacén de productos inocuos	1 cajón	285 m2	128.46 m2	1	01	*cumple
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1 cajón	45 m2	16.48 m2	1	01	*cumple

*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

También se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que a la letra dice: "Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendán 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."

Monterrey
 2021 - 2024

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



SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000032-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, **Alineamiento Vial**, el cual fue emitido dentro del expediente número **TV-000316/22**, en fecha 05-cinco de julio del 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la calle Altamisa s/n Colonia Barrio Guadalupe, en Monterrey, N.L. con número de expediente catastral **(70) 88-098-006**, en la cual señala que deberá respetar el ancho total de 25.00 metros, en la cual se señala que en los estudios de vialidad no se previó la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio que se indica.

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 **ALTAMISA S/N EN CIUDAD SOLIDARIDAD, BARRIO GUADALUPE DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No. **70)88-098-006**, el cual tiene una superficie total de **412.50 metros cuadrados**.

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

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

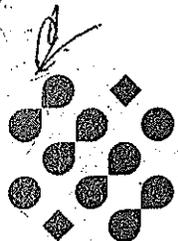
Monterrey
2021 - 2024

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

11/17

12026

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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 el uso que se autoriza **únicamente para Uso de SERVICIO (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 seguridad estructural.
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente.
4. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado/ ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
6. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
7. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
8. Deberá de presentar opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.
9. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial-Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
10. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción o Proyecto Ejecutivo 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 cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero



OFICIO No. SEDUSO /01049/2024
EXP. ADM. No. L-USDS-000032-23-03

Civil y los planos estructurales correspondientes, de ser Regularización deberá presentar un estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 del reglamento para las construcciones

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

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

EN MATERIA AMBIENTAL.

• Debe cumplir y respetar lo indicado mediante Oficio DGDV-0557/23, de fecha 15-quince de marzo del 2023-dos mil veintitrés, por parte de la Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a esta Secretaría, por el que emitíó **Lineamientos en Materia Ambiental**, dentro del Dictamen LTA-29/23, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Almacén de productos inocuos) solicitados bajo el expediente administrativo L-USDS- 000032-23-03, de un predio ubicado en Altamisa s/n Col. Barrio Guadalupe de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 88-098-006, mediante el cual se señaló lo siguiente:

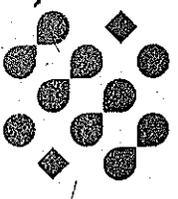
- 1. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos Peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, 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 (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. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema estableciendo un sistema de barreras, fosas charolas canales, etc. Con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
- 10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del estado.
- 11. 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.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRAL,
EFICIENTE Y SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

13/17

12027

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



12. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-405-22 el cual fue resuelto con la reposición de 07 árboles nativos de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

13. En el espacio destinado a área verde, deberá ser 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 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 cajones de estacionamiento (siendo 2 árboles) por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 03-tres árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

14. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología..."

EN MATERIA VIAL.

Debe dar cumplimiento a lo señalado en la **Opinión Técnico Vial**, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante Oficio número **DPT/V/034/2023**, de fecha 14-catorce de marzo del 2023-dos mil veintitrés, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado 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 señalo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

Para la calle Altamisa deberá respetar un ancho total de 25.00 metros, 12.50 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

Nota: 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.

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;



Monterrey
2021 2024



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. 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.

6. De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la calle Altamisa, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metros medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

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

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

8. 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.

9. 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.

10. 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.

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

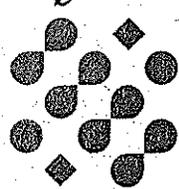
12. El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.

13. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

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

Deberá tomar en cuenta en su diseño que los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa

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



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.

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 SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIVIL.

▪ Debe respetar y cumplir con lo señalado mediante oficio número **SSPCDPC/D/168/23**, bajo el expediente No. **PC/409/21/24**, de fecha 24-veinticuatro de enero del 2023-dos mil veintitrés, por el cual, la **Dirección de Protección Civil Monterrey de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía** y por el que emite lineamientos de seguridad y protección civil para la construcción de un almacén de productos inocuos y Oficinas Administrativas, en un total por construir de 370.79 M², en el predio que se ubica en la calle Altamisa S/N colonia Barrio Guadalupe Norte, en el Municipio de Monterrey, N.L., identificado con el expediente catastral 88-098-006, 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 apercebir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

Monterrey
2021 - 2024

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



Gobierno de
Monterrey

Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO /01049/2024
EXP. ADM. No. L-USDS-000032-23-03

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 INOCUOS)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de
Monterrey
2021 2024

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

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

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

TVNB/NLMM/MGDG/Zvnr/Lpnd

Lo que notifico a usted por medio del presente instrutivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de Apoderado siendo las

11:30 horas del día 05 del mes de Marzo del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Vanessa Beltran Maldonado

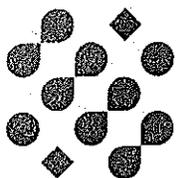
FIRMA [Signature]
No. DE CAFETE 213578

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

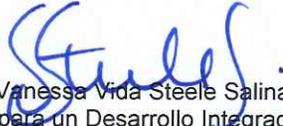
NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]

IDENTIFICACIÓN [REDACTED]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000032-23-03
	Fecha de Clasificación	31 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 2: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector) Página 17: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 3. 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.	