



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000135-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01328/2025

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. JUVENTINO OMAR CAVAZOS GUERRA Y ALDO JAVIER CAVAZOS GUERRA

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco. -----

VISTO, el expediente administrativo L-USDS-000135-23-03 formado con motivo de la solicitud presentada ante esta Secretaría el 10-diez de julio de 2023-dos mil veintitrés, por los C.C. JUVENTINO OMAR CAVAZOS GUERRA Y ALDO JAVIER CAVAZOS GUERRA, propietarios del inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral número [REDACTED] con una superficie de 3,891.92 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS), para el inmueble anteriormente descrito, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 308, 402, segundo párrafo, y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II y III, 310, 311 fracciones I, II, y III de la citada Ley, artículos 160 BIS fracciones del I al IX, y 164 fracciones del I al IX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A. 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 Incisos a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial 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), ubicado en [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

I, II y III. Incisos b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000135-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01328/2025

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 767- setecientos sesenta y siete, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a 15- quince días del mes de marzo del año 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe de la Licenciada Susana Guadalupe Salazar Salazar, Titular de la Notaría Pública Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; referente al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE, en el cual funge como la parte compradora los señores Juventino Omar Cavazos Guerra y Aldo Javier Cavazos Guerra de 01-un lote con expediente catastral: [REDACTED] 2 Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 3

- 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 el proyecto arquitectónico o 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 pago de derechos municipales con número de folio 3170000030790 de fecha 10-diez días del mes de julio de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de 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 y IX, artículo 164, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 17-dieciséis días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgantes los C.C. Juventino Omar Cavazos Guerra y Aldo Javier Cavazos Guerra como propietarios, y como apoderado la [REDACTED] 4 para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la [REDACTED] 1 y en la cual presenta dos testigos siendo los [REDACTED] 2 y [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Juventino Omar Cavazos Guerra con número [REDACTED] 5 emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Propietario)

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Aldo Javier Cavazos Guerra con número [REDACTED] 5 emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Propietario)

- Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Gestor)

- Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Testigo)

- Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Testigo)

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

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 [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED].
- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b), por lo que se da por cumplimentado.

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. Incisos 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 02 y 02 de 02) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Almacén de productos inocuos), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, **localización del predio**, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

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

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.

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la licencia solicitada.
- No aplica, toda vez que el inmueble en cuestión no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción I y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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.

I y III. Incisos 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 impresión de estado de cuenta del pago del impuesto predial con número de recibo 325D-1378 de fecha 15-quince días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro correspondiente a los 06-seis bimestres del año 2024- dos mil veinticuatro del expediente catastral [REDACTED].

- Presenta copia simple de oficio número 0197/SMA-DIRA/23, NA: 11AF1616142897 emitido por la Secretaría de Medio Ambiente Estatal con fecha del 19-diecinueve de enero de 2023-dos mil veintitrés en el cual se solicitó determinar si el proyecto requiere autorización en materia de impacto ambiental ubicado en [REDACTED] 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, artículo 160 Bis., fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 se presenta riesgo Geológico o Hidrológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León, 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 lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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, por lo cual 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.

B. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

- 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 08-ochó fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores del predio, dando en el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000135-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01328/2025

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

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

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

C. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de comprobante de recibo de cobro de Teléfonos de México S.A.B. DE C.V. (TELMEX), del domicilio en [REDACTED] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

- Allega cd con el proyecto en digital.

D. ANTECEDENTES.

- No presenta antecedente.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción I, II, III, IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.8, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. 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-ochos de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** en donde da frente a la Avenida Los Andes que es clasificada como **ZONA DE TRANSICIÓN**, sobre la cual, el uso solicitado para **SERVICIO, 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: 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...”.

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y 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 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. En su Reglamento y Programa de Desarrollo Urbano 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, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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.

Es relevante destacar que las **CONDICIONANTES**, señaladas por el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León fueron cubiertas de acuerdo a lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **Zona de Transición (ZT)**, por lo tanto 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, Nuevo León.

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen mediante oficio en fecha 22-veintidós de agosto de 2023-dos mil veintitrés oficio No. DGDV-1813/23, bajo el **LTA-**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000135-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01328/2025

147/23, donde se indican los lineamientos técnico ambientales correspondientes al trámite de Factibilidad, fijación de Lineamientos y Licencia de Uso de Suelo para Almacén de Productos Inocuos, con expediente catastral 70)18-080-014, ubicado en la Avenida Los Andes, sin número, Colonia Coyoacán de esta ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número DPT/V/163/2023, de fecha 31-treinta y uno de julio de 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 para el trámite de Factibilidad, Fijación de Lineamientos y Licencia de Uso de Suelo para Almacén de Productos Inocuos, con expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la [REDACTED] 1 donde se indica que no se prevé la modificación al tramo de vía pública con la que colinda el predio, debiéndose respetar el límite de propiedad según escrituras y concluyéndose que el proyecto presentado es factible.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento, con un dictamen favorable emitido con oficio No. SSPCDPC/D/663/23, expediente No. PC/442/21/24, tarjeta de folio No. 221/23 de fecha 03-tres días del mes de marzo del año 2023 dos mil veintitrés, 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**, el cual se encuentra ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 el cual está sujeto a las verificaciones que realicen dichas autoridades conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, serán las dichas dependencias a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que las mismas actúen en consecuencia.

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA. En fecha de 20-veinte de julio de 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en [REDACTED] 1 a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el verificador lo siguiente:

- o "... Al momento de la visita se observó que el uso de suelo del predio es una bodega y empresa de transporte de carga en general, la planta arquitectónica baja-comedor coincide la distribución con los planos, al interior del inmueble en planta baja cuenta con almacén, comedor y baños, se aprecia en área de almacén un espacio dentro del mismo el cual no se representa en plano, en el área de primer nivel se proyectan en plano almacén, pero se les da uso de habitaciones incluyendo con los baños utilizados por los trabajadores de la misma empresa en cuestión, la distribución corresponde a lo construido.
- o El área corresponde con lo proyectado en el plano arquitectónico, incluyendo el acceso y la rampa, a excepción de la caseta de vigilancia, el cuarto de limpieza y los baños que no están construidos en el predio, el área verde propuesta en plano es de firme de concreto y existe un espacio en el área del patio de maniobras que no se representa en plano que es utilizados para lavado y estética automotriz de los camiones de la empresa
- o Existe el espacio para el área de cajones de estacionamiento delimitados al frente del predio junto a la rampa de acceso.
- o Se anexa la microzonificación de los números oficiales de lotes colindantes del predio.
- o Se anexan las fotografías del interior y exterior del predio solicitado..."

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, NUEVO LEÓN.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] 2 le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 3,891.92 m²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M²	COEF	M²	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	2,918.94	0.30	1,150.42	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5	13,621.72	0.34	1,321.68	cumple
Área Libre	0.25	972.98	0.70	2,741.50	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	467.03	0.26	1,031.52	cumple
Nº de Niveles Máximo	7.00 niveles		2.00 Niveles		cumple
Altura máxima por nivel	4.00 m		5.80 m (doble altura)		*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..."

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

QUINTO. ANÁLISIS DE 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.

ESTACIONAMIENTO (GIRO ESPECÍFICO)	01-UN CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		SOLUCIONA CON: 04-cuatro cajones (03-tres estándar y 01-uno para personas con discapacidad)	OPINIÓN: CUMPLE
	CANTIDA D	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS	285.00	M²	1,122.87	4-CUATRO CAJÓN		
REQUIERE UN TOTAL	04-cuatro cajones de estacionamiento					

*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.



SEXTO. ALTURAS.

Dando cumplimiento a lo señalado en el **Artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en la cual se 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...". En relación a la altura máxima permitida, este proyecto cuenta con una altura máxima de 5.80 metros medidos desde N.P.T. hasta N.S.L., por lo cual la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen de fecha 12-doce de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, con número de oficio: DPT 1530-2023, en el cual se emite la opinión solicitada como factible por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de 4.00 metros a 5.80 metros, señalada en el plano oficial del proyecto anexo a la solicitud de opinión correspondiente al área de PATIO DE MANIOBRAS 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.

SÉPTIMO. DESGLOSE DE ÁREAS.

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000135-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

ÁREA	TOTALES	DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS
PLANTA BAJA	203.29M ²	Caseta de vigilancia con 2 baños, estacionamiento descubierto para 04-cuatro cajones, 03-tres cajones estándar y 01-un cajón para personas con discapacidad, almacén y área de maniobras a doble altura, almacén, comedor empleados, baños hombres, área jardinada y escaleras.
PLANTA 1er NIVEL	1,118.39 M ²	4 almacenes, baños para mujeres y escaleras
TOTAL	1,321.68 M ²	SERVICIO, 3.20 ALMACENAMIENTO -3.20.5 DE PRODUCTOS INOCUOS

*La descripción de los metros cuadrados de construcción corresponde a la distribución de los coeficientes, la descripción de las áreas si está determinada a los espacios de planta baja y planta alta.

OCTAVO. 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 "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el Artículo 72 del citado reglamento faculta a la 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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000135-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01328/2025

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000135-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV No. 000338/22 en fecha 19-diecinueve de julio de 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] ² en la cual señala que en los estudios de vialidad deberá respetar el límite de acuerdo a escrituras para la Avenida Los Andes, tal como señala el oficio DPT/V/163/2023 emitido por la dirección de proyectos técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

NOVENO. DICTÁMENES EXTERNOS

Mediante oficio SSPCDPC/D/663/23, bajo Expediente No. PC/442/21/24, tarjeta de folio no. 221/23, de fecha 03-tres de marzo de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de almacén de productos inocuos, dando un total por construir de 31.92 m² en planta baja y una regularización de 1,280.35 m², ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² 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.

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO. LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)** respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con expediente catastral [REDACTED] ² con una superficie de **3,891.92** metros cuadrados.

SEGUNDO. Lo anterior considerando que el proyecto presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos establecidos en dicho Plan, de acuerdo a los antecedentes presentados, así como soluciona de una forma viable y confiable la demanda de estacionamiento, vistos cada uno de los dictámenes emitidos por las áreas técnicas adscritas a esta Secretaría y la diversa documentación anexa, deberá cumplir con los siguientes lineamientos y obligaciones:

OPINIONES TÉCNICAS.

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

▪ Oficio No. DGDV-1813/23, LTA-147/23, de fecha 22-veintidós días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió 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 Almacén de productos inocuos del expediente administrativo L-USDS-000135-23-03 de un predio ubicado en [REDACTED] ¹ identificado con el expediente catastral [REDACTED] ², mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. Deberá presentar el resolutivo del Estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental de parte de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
2. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.) material que emita olores, ruido, vibraciones.
3. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081



SEMARNAT -1994),

4. 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.
5. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
6. 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.
7. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
8. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
9. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
10. 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.
11. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
12. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
13. Cuenta con permiso de desmonte PDE-010-22 el cual fue resuelto con la reposición al vivero municipal de 135 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco.
14. En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m² de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento.
15. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible..."

b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

▪ Oficio número **DPT/V/163/2023**, de fecha 31-treinta y uno de julio del 2023-dos mil veintitrés, 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, 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 [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación del 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, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000135-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01328/2025

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

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

El proyecto ejecutivo arquitectónico 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.

- 6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de 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 un 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.

- 9) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o 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.

- 10) Los accesos vehiculares 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 y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

- 11) De conformidad con el Artículo 4 del reglamento de Vialidad y Tránsito, se entenderá que un vehículo es de carga pesada cuando tenga una capacidad de carga mayor a 3.5 toneladas o una longitud mayor a 6.5 metros. Por lo anterior, y



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000135-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01328/2025**

considerando que de acuerdo al área considerada para vehículos de carga y descarga se utilizarán vehículos de mayor dimensión, deberán considerar los permisos correspondientes ante la secretaría de seguridad Pública y Vialidad para el tránsito por la ciudad.

- 12) En cuanto a los vehículos de carga, cualquier maniobra de reversa deberá realizarse al interior del desarrollo. Los vehículos de carga no deberán salir del Desarrollo con maniobra de reversa, conforme al Artículo 52 y 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 13) 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.
- 14) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- 15) 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 colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 16) 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.
- 17) 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 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 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 de la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- 18) 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

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

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y 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 con fundamento en lo señalado por el párrafo primero

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000135-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01328/2025

del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

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

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

NOVENO. Expídase la presente resolución, 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 el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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

LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA
UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OCRA/JEGH/NGCG/DMGM

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse María de Jesús Pina Martínez en su carácter de apoderada siendo las 1:28 horas del día 04 del mes de 09 del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexandra Paz Delgado

FIRMA [Firma]

No. GAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

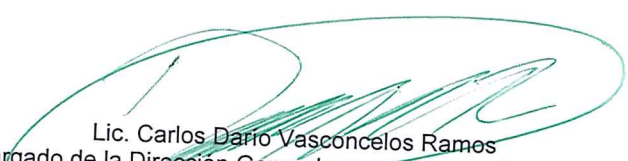
NOMBRE Lic. María de Jesús Pina

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000135-23-03
	Fecha de Clasificación	14 de octubre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5.Número de OCR (Credencial de Elector),6. Firma autografa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.