



**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE "BIENES ALHER," S. A. DE C. V. (Titular) DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**



**Presente.-**

**Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000137-21, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós. -----  
**VISTO**, el expediente administrativo L-000137-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 11-once de mayo de 2021-dos mil veintiuno, por el C. **Ricardo Francisco Albuérne Elizondo**, ostentado como apoderado legal de "BIENES ALHER," S.A. DE C.V., como arrendataria del predio ubicado en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N EN LA JURISDICCIÓN DE ESTE MUNICIPIO** e identificado con el expediente catastral No. **(70)19-001-200**, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN)** para **COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES) Y SERVICIO (02-DOS TALLERES MECÁNICOS AUTOMOTRICES)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una **superficie total de 15,788.892 metros cuadrados**, de la que solamente se pide lo solicitado en **4,824.00 metros cuadrados (60.30 m2 de frente por 80.00 m2 de fondo)** que fueron arrendados al solicitante y donde existe una construcción total de 1,278.75 metros cuadrados que se desea regularizar, así como se pretende realizar la ampliación de construcción de 1,281.97 metros cuadrados, generando una **construcción total de 2,560.72 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado al rubro, y

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que en fecha 11-once de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, el C. **Ricardo Francisco Albuérne Elizondo**, ostentado como apoderado legal de "BIENES ALHER," S.A. DE C.V., arrendataria del predio que nos ocupa, presentó ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, solicitud oficial a través de la cual pretenden obtener la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Regularización y Ampliación) y de Uso de Edificación (Regularización)** para **Comercio (02-dos Agencias de Automóviles) y Servicio (02-dos Talleres Mecánicos Automotrices)**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N EN LA JURISDICCIÓN DE ESTE MUNICIPIO** e identificado con el expediente catastral No. **(70)19-001-200**, el cual tiene una **superficie total de 15,788.892 metros cuadrados**, de la que solamente se pide lo solicitado en **4,824.00 metros cuadrados** que fueron arrendados al solicitante.

**SEGUNDO.** Escrito libre de solicitud de trámite de fecha 26-veintiseis de julio de 2022-dos mil veintidós, firmado por el C. Ricardo Francisco Albuérne Elizondo como apoderado legal de la sociedad denominada Bienes Alher, S.A. de C.V. (arrendataria del predio que nos ocupa) respecto a la autorización para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de Construcción (regularización y ampliación) y uso de edificación (regularización y ampliación) para **COMERCIO (02-Agencias de Automóviles) y SERVICIO (02-Taller mecánico automotriz)**, además describe los documentos aportados para tal fin.

**TERCERO.** Que el solicitante allega la siguiente documentación:

1/24

*[Firma manuscrita]*  
2434



**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**

ELIMINADO: 1. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

OFICIO No.: SEDUSO/20415/2022  
EXP. ADM: L-000137-21

**A. Para acreditar la propiedad o posesión del inmueble que nos ocupa:**

**a. Escritura Pública** Número 1050-mil cincuenta, de fecha 27 veintiséis días del mes de marzo del año 1984 mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Treviño García, Titular de la Notaría Pública Número 54 cincuenta y cuatro, con ejercicio en este Municipio, respecto del contrato de transmisión de dominio de bien inmueble en ejecución parcial de Fideicomiso celebrado entre Banca Serfín, S.N.C. como la fiduciaria y Sierra Morena, S.A., como la adquirente.

**b. Contrato de Arrendamiento** celebrado el 25 de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, por una parte la empresa denominada **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.** como el **arrendador**, representada por el ING. [REDACTED] y por la otra la persona moral **BIENES ALHER, S.A. DE C.V.**, representada por los señores [REDACTED]

[REDACTED] a quienes se denominará el **arrendatario**, respecto de un área de 60.30 metros de frente y 80.00 metros de fondo, equivalente a 4,824.00 metros cuadrados, correspondiente al inmueble con superficie de mayor extensión, amparada bajo la escritura pública 1050 de fecha 27 de marzo del año 1984. Contrato que fuera ratificado mediante acta fuera de protocolo número 115/25,361/22, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a los 25 (veinticinco) días del mes de julio del año 2022 (dos mil veintidós), ante el Licenciado Gonzalo Galindo García, Notario Público número 115 (ciento quince), con ejercicio en la demarcación Notarial correspondiente al Primer Registral en el Estado.

**B. Para acreditar la personalidad jurídica de quien presenta la solicitud de tramite:**

**a. Escritura Pública Número 3,929**-tres mil novecientos veintinueve, de fecha 13 trece días del mes de octubre del año 2000 dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Javier García Garza, Notario Suplente, adscrito a la Notaría Pública número 89 ochenta y nueve de la cual es Titular el Licenciado León A. Flores González, con ejercicio en este Municipio, por la cual comparece [REDACTED], en su carácter de Delegada Especial de la asamblea General extraordinaria de Accionistas, por la cual celebran asamblea general extraordinaria de accionista en fecha 1 uno de septiembre del año 2000 dos mil, de la empresa denominada Sierra Morena, S.A. de C. V. y en la cual aprueban la renuncia del administrador único de dicha empresa y designan en su lugar del Ing. [REDACTED]

**b. Escritura Pública Número 12,833** (doce mil ochocientos treinta y tres) de fecha 28 veintiocho días del mes de abril del año 2017 dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Número 89 ochenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, por la que el C. [REDACTED] en su carácter de administrador único de la Sociedad denominada Sierra Morena, S. A. de C. V., otorga y confiere poder general amplísimo para pleitos y cobranzas y actos administrativos, así mismo poder para comparecer a los juicios y procedimientos laborales a favor de [REDACTED]

**c.** Presenta copia de **identificación oficial INE** del C. [REDACTED], administrador único de la Sociedad denominada Sierra Morena, Sociedad Anónima de Capital Variable.

**d.** Presenta copia de **identificación oficial INE** del C. [REDACTED] apoderado legal de la Sociedad denominada Sierra Morena, Sociedad Anónima de Capital Variable.

**e. Escritura Pública Número 9,675** (nueve mil seiscientos setenta y cinco), de fecha 22 veintidós días del mes de junio del año 2005 dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Maldonado García, Corredor Público Número 12 (doce), con ejercicio en la Plaza del Estado de Nuevo León, por la cual [REDACTED] el señor Licenciado [REDACTED], señora [REDACTED] y la señora [REDACTED], constituyen la Sociedad denominada "Bienes Alher" seguida de las palabras Sociedad Anónima de Capital variable.

**f. Carta poder simple** dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 19 de julio de 2022 por el cual el C. Ricardo Francisco Albuérne Elizondo, otorga a favor de la Licenciada [REDACTED], poder amplio, cumplido bastante como derecho sea necesario para que en su nombre tramite y gestione ante la Secretaría los permisos que correspondan a la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de construcción (regularización y ampliación) y uso de edificación (regularización) para COMERCIO (02 Agencias de Automóviles) y SERVICIO (02- Taller mecánico automotriz), para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones S/n identificación el expediente catastral 19-001-200.



OFICIO No.: SEDUSO/20415/2022  
EXP. ADM: L-000137-21

- g. Copia de **identificación oficial INE** del C. Ricardo Francisco Albuerne Elizondo, apoderado legal de la sociedad denominada Bienes Alher, S.A. de C.V.
- h. Copia de **identificación oficial INE** de la C. [REDACTED] le la Garza, gestor del trámite.
- i. Copia de **identificación oficial INE** de la C. [REDACTED], testigo de la carta poder.
- j. Copia de **identificación oficial INE** de la C. [REDACTED] testigo de la carta poder.

**CUARTO.** El solicitante anexa los siguientes **antecedentes**:

- a. Escrito dirigido al C. Primer Registrador Público de la Propiedad de la Cabecera Distrital, de fecha 12-doce de febrero de 2002-dos mil dos, por el que el C. Ing. [REDACTED] en su carácter de apoderado General de la empresa Sierra Morena, S.A. de C.V., para que se realicen las anotaciones marginales correspondientes en la inscripción señalada, le informa que es dueña en legitima posesión y pleno dominio de los siguientes inmuebles, **a) POLÍGONO NORTE**:- con superficie de 226,225.84, expediente catastral número 19001-200-8, **b) POLÍGONO SUR**. con superficie de 357,736.526, expediente catastral número 19-001-200-8. Que las descripciones de los predios antes citados no corresponden a la situación física de los mismos toda vez que dichos inmuebles fueron afectados y subdivididos en forma natural por el trazo de las calles Alejandro de Rodas y Avenida Leones por lo que dichas calles obligan subdividir los inmuebles en tres polígonos, siendo importante mencionar se reconoce la anchura de las calles se respetara conforme al uso de suelo que en su oportunidad se tramite, por lo que se dan a conocer los lotes resultantes: **1.- POLÍGONO NÚMERO 1-UNO.** superficie **20,641.976 m2**; **2.- POLÍGONO NÚMERO 2-DOS.** superficie de **49,423.237m2**; **3.-POLÍGONO NÚMERO 3-TRES.** superficie **156,160.627 m2**, por lo que respecta de los resultantes del POLÍGONO SUR, POLÍGONO NÚMERO 4 CUATRO. Superficie **264,118.923m2**; POLÍGONO NÚMERO 5-CINCO. Superficie de **47,561.974 m2** y POLÍGONO NÚMERO 6-SEIS. Superficie de **53,006.054m2**. Documento que fuera ratificado ante la fe del Notario Público número 122 con ejercicio en la Demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, tomándose razón del mismo mediante acta fuera de Protocolo el número 58,165/2002 en fecha 01- uno del mes de abril de 2002-dos mil dos.
- b. Copia de **instructivo y plano** emitidos por oficio número 2126/2015/DIFR/SEDUE, dentro del expediente administrativo número S-115/2015, en fecha 27-veintisiete días del mes de octubre de 2015 dos mil quince, por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, por el cual se **aprueba la subdivisión en 03-tres porciones** (01-un lote, 01-una futura área de cesión vial y 01-un área de cesión vial para la Av. Paseo de los Leones) del predio marcado con polígono número 1, superficie de 20,641.976 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 19-001-200, para quedar como sigue, lote 1, con superficie de 15,788.892 metros cuadrados; Lote 2 como un área reservada para futura cesión vial para la Avenida Paseo de los Leones, con una superficie de 970.603 metros cuadrados y Lote 3 como un Área de Cesión Vial con una superficie de 3,882.481 metros cuadrados.

**QUINTO.** El solicitante anexa los siguientes **documentos, estudios y constancias**:

- a. Juego de **Planos oficiales** correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de Construcción (regularización y ampliación) y uso de edificación (regularización) para COMERCIO (02-Agencias de Automóviles) y SERVICIO (02- Taller mecánico automotriz), 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).
- b. **Alineamiento vial** con número de expediente administrativo TV-000436-21 de fecha 08 de julio del 2022.
- c. Copia de dictamen de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, de fecha 02 de septiembre de 2022, oficio No. DPCE-SAP-AR-504-2022, para la emisión de recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil.
- d. **Dictamen** y planos autorizados por el **Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.** en materia de presencia de riesgo y de seguridad contra incendios con planos sellados, con el número de oficio No. DPCE-APM-022/2019, STPS-PBN810519GX8-00013 de fecha 06 de septiembre del 2022 bajo el Folio: IR21-479, registro catastral: 19-001-200.
- e. Carta **responsiva** firmada por el Ing. [REDACTED] cédula profesional [REDACTED], como **Director**

3/24

2435

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



ELIMINADO: 1.Nombre 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

OFICIO No.: SEDUSO/20415/2022  
EXP. ADM: L-000137-21

**Responsable de Obra**, para el proyecto de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de Construcción (regularización y ampliación) y uso de edificación (regularización) para COMERCIO (02-Agencias de Automóviles) y SERVICIO (02- Taller mecánico automotriz).

f. 12-doce **Fotografías** exteriores del predio tema de este trámite.

g. **Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica** oficio No. 3410/200, solicitud No. 00002387/2022 presupuesto de cargos por obra(s) específica(s) y de ampliación, folio oficio 2022 06.16 de fecha 16 de junio 2022

h. **Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario** Oficio No. SADM- COM/GC/PU-4050-21, de fecha 08 de junio del 2021.

i. **Póliza de seguro de responsabilidad civil por daños a terceros** de fecha de emisión 28 de abril de 2022, otorgada por Primero Seguros, S.A. de C.V., con vigencia de 28 de abril de 2022 al 12 de abril de 2023.

j. **Comprobante para oír y recibir notificaciones**, correspondiente al recibo de facturación, expedido por los servicios de Agua y Drenaje, de Monterrey, I.P.D., respecto al mes de septiembre del año 2022, con dirección avenida José María Pino Suarez Nte, 210 Monterrey Centro, Monterrey Nuevo León.

k. Copia simple del oficio No. 1760/21 DGDV-SEDUSO, identificado mediante el **PDE-000382-21**, de fecha 06 de septiembre 2022, donde se emiten los lineamientos ecológicos.

l. Oficio No. 3192/IA/22, N.A: IIAF1526135123, de fecha 21 de septiembre de 2022, emitido por la **Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad**, respecto al proyecto denominado "agencia de Autos y Taller" a ubicarse en Avenida Paseo de los Leones No. 10550, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

m. Constancia de **Recepción** con número de bitácora 19/EV-0081/09/22 de fecha 21 de septiembre de 2022, recibido por la Secretaría de medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal de **Semarnat** en el Estado de Nuevo León, para el trámite de Registro de Generador de **Residuos Peligrosos**, para el establecimiento de Bienes Alher, S.A. de C.V.

n. **Estudio de Movilidad** elaborado por el Ing. Ricardo F. Martínez Flores de fecha septiembre de 2022.

o. **Memoria de Calculo (agencia 1)** por ampliar elaborada por el Ing. [REDACTED] numero de cedula [REDACTED] de fecha 07 de septiembre de 2022.

p. **Reporte de revisión estructural agencia 2** (por regularizar) elaborada por el Ing. [REDACTED] numero de cedula [REDACTED] de fecha 07 de septiembre de 2022.

q. **Estudio Hidrológico agencia 1** (por ampliar), elaborado por el Ing. [REDACTED] número de cedula profesional [REDACTED] de fecha 24 de enero de 2022.

r. **Estudio Hidrológico agencia 2** (por regularizar), elaborado por el Ing. [REDACTED] número de cedula profesional [REDACTED] de fecha 04 de noviembre de 2021.

s. **Estudio Geológico** elaborado por el M.C. Ing. [REDACTED] de fecha enero 2022.

t. Copia de pago con número de folio 389C-2080 de fecha 24 de enero de 2022, relativo al **pago del predial 2022**, para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n Fraccionamiento Comercial Puerta de Hierro, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 83-215-007.

u. **Pago de derechos Municipales** con número de folio 34000004923 de fecha 11 de mayo de 2022 por concepto de ingreso correspondiente al **trámite de licencia** de uso de suelo y uso de edificación para COMERCIO (02-Agencias de Automóviles) y SERVICIO (02-dos Talleres Taller mecánico automotriz).

v. Copia de ingreso de **trámite** de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, Licencia de uso de suelo, licencia de Construcción (regularización y ampliación) y uso de edificación (regularización) para

Monterrey  
2021. 2024

4/24

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario



COMERCIO (02-Agencias de Automóviles) y SERVICIO (02- Taller mecánico automotriz).

w. Copia del recibo oficial folio número 3430000066424 de fecha 19-diecinueve de Septiembre del año en curso, por el cual se realiza el **pago por concepto de áreas municipales 7% y 17%** en cumplimiento de los conceptos establecidos en el **artículo 212 fracción III** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

**SEXTO.** Que al presente se anexan los siguientes **dictámenes internos**:

a) **Alineamiento Vial** emitido por esta Secretaría el día 7-siete de julio del año que transcurre, mediante expediente administrativo TV No. 000436/21 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a 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 Instructivo, Acuerdo y Plano de subdivisión S-115/2015 de fecha 27 de octubre del 2015, señalando: a) Para la avenida Paseo de Los Leones deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio. Nota: Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

b) Mediante número de oficio **DGDV-2852/2022**, dentro del Dictamen **LTA- 000120/2022** de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General para un Desarrollo Verde, emitió **lineamientos técnicos ambientales** correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (ampliación y regularización) para **Comercio (02-dos Agencias de Autos) y Servicio (02-dos taller Mecánico Automotriz)**, de un predio ubicado en Av. Paseo de los Leones s/n de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 19-001-200.

c) Mediante Oficio número **DPT/V/182/2022**, de fecha 13-trece de septiembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial**, realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto y el Estudio de Impacto de Movilidad firmado por el Ingeniero Ricardo F. Martínez Flores y Escrito Firmado por el C. Ricardo Albuérne Elizondo, representante legal de Bienes Alher, S.A. de C.V., Titular del proyecto, el cual es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen.

d) Mediante Oficio número **DGMEP/146/2022**, de fecha 05-cinco de octubre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **visto bueno en materia de Movilidad** en atención al oficio No. DGDICE/5715/2022 por el que solicitan Factibilidad de uso de suelo, Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de construcción (ampliación y regularización) y uso de edificación (regularización) para comercio (2 agencias de automóviles) y servicio (2 talleres mecánicos automotrices) que se ubican en la Ave. Paseo de los leones s/n, identificado con el número de expediente catastral 19-001-200.

e) Mediante oficio número **DPT/E/071/SEPTIEMBRE/2022**, de fecha 20-veinte de septiembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnica Estructural**, la cual fue realizada conforme al plano y memoria de cálculo elaborada por el Ing. [REDACTED] número de cedula [REDACTED] Asesor en Seguridad Estructural de fecha 07 de septiembre de 2022 y estudio de mecánica de suelos (agencia 1) realizado por "QCONTROLLER LABORATORIOS, S. DE R.L. DE C.V. con responsiva de fecha 14 de septiembre de 2022, firmada por el jefe de laboratorio el Ingeniero Civil [REDACTED] número de cedula profesional [REDACTED] y además reporte de revisión estructural realizada por el Ing [REDACTED] número de cedula [REDACTED] Asesor en Seguridad Estructural de fecha 12 de septiembre de 2022 y Mecánica de Suelos (agencia 2) realizado por "QCONTROLLER LABORATORIOS, S. DE R.L. DE C.V. con responsiva de fecha 07 de septiembre de 2022, firmado por el Ingeniero civil Sten Flores de la Torre, número de cedula 5413322, los cuales fueron presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.

f) Mediante oficio número **DPT/H081/2022**, de fecha 20-veinte de septiembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por La Dirección Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además de los Estudios Hidrológicos agencia 1 (por ampliar) y , elaborado por el Ing. [REDACTED] número de cedula profesional [REDACTED] de fecha 24 de marzo de 2022 y Estudio Hidrológico agencia 2 (por regularizar), elaborado por el Ing. [REDACTED] número de cedula profesional [REDACTED] de fecha 04 de noviembre de 2021.

*[Handwritten signature]*  
2436



ELIMINADO: 1.Nombre 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

OFICIO No.: SEDUSO/20415/2022  
EXP. ADM: L-000137-21

g) Mediante oficio número **DPT/G058/2022**, de fecha 20-veinte de septiembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica Geológica** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio Geológico realizado por el Ingeniero Geólogo [REDACTED] (Cédula [REDACTED]) con fecha de Noviembre de 2021., estudio de mecánica de suelos realizado por el Ing. [REDACTED] (Cédula [REDACTED]) con fecha de septiembre de 2022, procedimiento constructivo para la nivelación del terreno realizado por el Ing. [REDACTED] (Cédula [REDACTED]) con fecha de septiembre de 2022.

**SÉPTIMO.** Al presente se encuentran anexados los siguientes **dictámenes externos**:

a. Copia simple del oficio No. **DPCE-SAP-AR-504-2022**, de fecha 02 de septiembre del 2022, por medio del cual la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León.**, emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMOVILES Y SERVICIO (02-DOS TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ)** a ubicarse en Paseo de los Leones s/n Colonia Jurisdicción del Municipio de Monterrey, N.L., Expediente catastral 19-001-200, conforme al Análisis de riesgo, que fuera practicado por el C. [REDACTED] asesor externo de esa dependencia, bajo el registro número DPCE-APF-002/2022.

b. Copia simple de dictamen con No. de oficio **PCE-APM-022/2019, Folio: IR22-479, registro catastral: 19-001-200**, de fecha 06-seis de septiembre del 2022, emitido por la **Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, para la emisión de recomendaciones a implementarse como medidas de prevención de riesgo y seguridad en materia contra incendios, respecto del proyecto solicitado de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMOVILES Y SERVICIO (02-DOS TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ)**, ubicado en: MANZANA 001; LOTE 200; CALLE AV. PASEO DE OS LEONES S/N Jurisdicción del Municipio de Monterrey, N.L., Expediente catastral 19-001-200.

c. Copia simple del oficio No. 1760/21 DGDV-SEDUSO, identificado mediante el **PDE-000382-21**, de fecha 06 de septiembre 2022, donde se emiten los lineamientos ecológicos.

d. Copia simple de la **solicitud de servicio de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones** No. 00002387 de fecha 2022.06.14 para su servicio a nombre de BIENES ALHER SA. DE C.V. que se localiza en Avenida Paseo de los Leones 10550, Número 1055, Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León.

e. Copia simple del Oficio No. **SADM-COM/GC/PU-4050-21**, de fecha 08 de junio del 2021, en relación a la solicitud No. 1-15469442 para la contratación de los **servicios de agua y drenaje** para uso **Comercial**, en un predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones L-200 M-001 en el Municipio de Monterrey Nuevo León, se informa que de acuerdo a la revisión técnica efectuada, es **factible** proporcionarle el servicio.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

#### 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 los 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, 136 fracción I, 235 fracción II, 236 fracción II, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312,

6/24



OFICIO No.: SEDUSO/20415/2022  
EXP. ADM: L-000137-21

313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 392, 402 de 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 II y III, 14 fracción II, punto 2.6 y III punto 3.3, 15 fracción II, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción II y IX, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el 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, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO.** Que atento a la solicitud planteada por el **C. Ricardo Francisco Albuerne Elizondo**, ostentado como apoderado legal de **"Bienes Alher," S.A. DE C.V.**, arrendataria del predio que nos ocupa, presentó ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, solicitud oficial a través de la cual pretenden obtener la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Regularización y Ampliación) y de Uso de Edificación (Regularización) para Comercio (02-dos Agencias de Automóviles) y Servicio (02-dos Talleres Mecánicos Automotrices)**; en el inmueble ubicado en la calle la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N EN LA JURISDICCIÓN DE ESTE MUNICIPIO** e identificado con el expediente catastral No. **(70)19-001-200**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

**TERCERO.** Ahora bien, que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E-05B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** dando frente a la avenida Paseo de los Leones, identificado como **CFI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **COMERCIO (2.6.1 AGENCIA DE AUTÓMOVILES) y SERVICIO (3.3.7 TALLER ELÉCTRICOS Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)** se consideran como **CONDICIONADOS**, por lo que de esta manera se otorga la **FACTIBILIDAD** los uso solicitados y por ello se entra al estudio de la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES) Y SERVICIO (02-DOS TALLERES MECÁNICOS AUTOMOTRICES)**, requeridos.

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; 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 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..."*

Dado lo anterior, deberá darse cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación

7/24

*[Firma manuscrita]*  
2437

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**



SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario

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."

Ahora bien y toda vez que los giros de **COMERCIO (2.6.1 AGENCIA DE AUTÓMOVILES) y SERVICIO (3.3.7 TALLER ELÉCTRICOS Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)**, que en el presente caso nos ocupan, se agrupan en la categoría de **CONDICIONADOS**, considerando 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, y toda vez que el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto son aplicables, los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; a lo cuales da cumplimiento como sigue:

**Requerimiento II.** La Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió lineamientos técnicos ambientales en materia ambiental correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (ampliación y regularización) y uso de Edificación (regularización) para **Comercio (02-dos Agencias de Autos) y Servicio (02-dos Taller Mecánico Automotriz)**, en el predio ubicado en Av. Paseo de los Leones s/n Jurisdicción del Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 19-001-200, mediante dictamen **LTA- 000120/2022** de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2022-dos mil veintidós.

**Requerimiento III.** De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPT/V/182/2022** de fecha 13-trece de septiembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizado conforme al plano del proyecto y al Estudio de Impacto de Movilidad firmado por el Ingeniero Ricardo F. Martínez Flores y Escrito Firmado por el C. Ricardo Albuérne Elizondo, representante legal de Bienes Alher, S.A. de C.V., Titular del proyecto presentado, considerando **factible desde el punto de vista vial**, siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen. Condición que en el apartado en materia de vialidad serán indicados.

**Requerimiento IV.** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-504-2022**, de fecha 02 de septiembre del 2022, emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUEO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMOVILES Y SERVICIO (02-DOS TALER MECANICO AUTOMOTRIZ)** a ubicarse en Paseo de los Leones s/n





OFICIO No.: SEDUSO/20415/2022  
EXP. ADM: L-000137-21

Colonia Jurisdicción del Municipio de Monterrey, N.L., Expediente catastral 19-001-200, conforme al Análisis de riesgo, que fuera practicado por el C. [REDACTED], asesor externo de esta dependencia, bajo el registro número DPCE-APF-002/2022.

**CUARTO.** Por otra parte, de acuerdo a la visita de Inspección Ocular realizada por personal adscrito en fecha 02-dos de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, el uso de suelo que actualmente se le está dando es de agencia automotriz y taller mecánico cuenta con área de lavado, existe construcción, se marcan diferencias en el plano, así como cambio de áreas como el lavado y la sala, en cuanto a los cajones de estacionamiento si cuenta con el espacio más aun no se encuentran habilitados.

**QUINTO.** Que el proyecto presentado, consiste en la construcción total de 2,560.72 metros cuadrados, de los cuales 1,281.97 metros cuadrados son por construir y 1,278.75 metros cuadrados por regularizar, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados y que se anexan al presente, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

	M2 por construir	M2 por regularizar	M2 Totales	Desglose de áreas
Planta Baja	1,281.97	1,278.75	2,560.72	<b>Agencia 1:</b> ventas y exhibición de autos, almacén de autos, baños clientes, venta y exhibición de autos administración, área de taller, almacén, baños (técnicos), comedor, acceso y salida a estacionamiento que tiene capacidad para 16 cajones. <b>Agencia 2:</b> ventas y exhibición de autos, almacén de autos, baños (extracción mecánica), almacén de autos, administración, área de taller, almacén, acceso y salida a estacionamiento que tiene capacidad para 09-nueve cajones
Total	1,281.97	1,278.75	2,560.72	<b>02-DOS AGENCIAS DE AUTOMOVILES, 02-TALLERES MECANICO AUTOMOTRIZ Y ESTACIONAMIENTO PARA 25-CAJONES.</b>

**SEXTO.** Analizando los Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Monterrey 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo (vigentes), deberá cumplir con los siguientes:

Superficie a dictaminar: 4,824.00 m2				
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	3,618.00	0.53	2,560.72
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	16,884.00	0.53	2,560.72
ÁREA LIBRE	0.25	1,206.00	0.47	2,263.28
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	723.60	0.18	893.70
Nº de Niveles Máximo	10.00 niveles		1 Nivel	
Altura máxima de nivel	4.00 metros		**8.28 m.	

**\*\*De acuerdo a Oficio N° DPTDU/1355/22, de fecha 02-dos de diciembre del 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto a lo indicado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, en el título III, capítulo II Densidades y lineamientos, Artículo 39 segundo párrafo: "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, ésta será determinada mediante dictamen técnico que al efecto emita la Secretaría". El cual se envió a opinión técnica en fecha 02 de diciembre de 2021 y del cual se otorgó mediante No. de oficio DPTDU/1355/2021 de fecha 02 de Diciembre 2021, en función al uso pretendido sobre el mismo, el predio se ubicado en la calle Av. Paseo de los Leones s/n, e identificado con el expediente catastral (70) 19-001-200, dentro de expediente administrativo L-137-21 mediante el cual solicita la Licencia Municipal de Uso de Suelo de Construcción (obra nueva) y uso de**

9/24



edificación para Agencia Automotriz y Taller Mecánico Automotriz, de acuerdo que de la normatividad señalada en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, así como lo indicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la distribución arquitectónica presentada, como el giro solicitado, es factible autorizar una altura de 8.28 metros, según el plano presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.

**SEPTIMO.** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres Poniente, de acuerdo a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
2.6.1 Agencia de Automóviles	1-un cajón cada 50 m <sup>2</sup>	567.87 m <sup>2</sup> /50 = <b>11-cajones</b>	<b>25-cajones</b> (de los cuales 4 son para discapacitados)	Si cumple
3.3.7 Taller mecánico automotriz	1-un cajón cada 40m <sup>2</sup>	309.40 m <sup>2</sup> /40 = <b>08-cajones</b>		
Almacén	1-un cajón cada 200 m <sup>2</sup>	722.12 m <sup>2</sup> /200= <b>04-cajones</b>		
<b>TOTAL</b>		<b>23-cajones</b>		

- Para determinar los cajones de estacionamiento se consideró el Área efectiva de la actividad solicitada (UBS-Unidad básica de Servicio).

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) para COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES) Y SERVICIO (02-DOS TALLERES MECÁNICOS AUTOMOTRICES);** en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio 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, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) para COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES) Y SERVICIO (02-DOS TALLERES MECÁNICOS AUTOMOTRICES);** en el inmueble ubicado en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N EN LA JURISDICCIÓN DE ESTE MUNICIPIO** e identificado con el expediente catastral No. **(70)19-001-200**, que cuenta con una superficie total de **15,788.892 metros cuadrados**, de la que solamente solicita por haberle arrendado **4,824.00 metros cuadrados (60.30 m<sup>2</sup> de frente por 80.00 m<sup>2</sup> de fondo)**, por lo que, el resto de la superficie, es decir, 10,964.892 metros cuadrados son fuera de aprobación, autorizándose en la superficie arrendada la regularización de 1,278.75 metros cuadrados y la ampliación de 1,281.97 metros cuadrados de construcción, que generan una **construcción total de 2,560.72 metros cuadrados.**

**SEGUNDO.** El Propietario, Ocupante o interesado, deberá cumplir al inicio de las actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

A) En cuanto a la **Construcción** queda condicionado a lo siguiente:

a) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica, Catulina y Planos (1 de 02 y 02 de 02), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario



- b) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- c) Una copia de los planos aprobados de la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (ampliación y regularización) y uso de Edificación (regularización) para Comercio (02-dos Agencias de Autos) y Servicio (02-dos Taller Mecánico Automotriz), para deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- d) Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319, fracción I, de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- e) De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de **5-cinco años** computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
- f) Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- g) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación 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 y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- h) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
- i) Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- j) Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- k) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- l) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- m) Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá

11/24

*[Firma manuscrita]*  
2439

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.

**n)** Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

**o)** Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**p)** Previa a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

**q)** Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

**r)** Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**s)** Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.

**t)** Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización

**u)** Cuenta con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por Primero Seguros, S.A. de C.V. dicha póliza de seguro de responsabilidad da cobertura de 28 de abril de 2022 al 28 abril 2023, de acuerdo a lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**v)** En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.

**w)** Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

**B)** En cuanto al Uso de la **Edificación** queda condicionado a lo siguiente:

**a)** La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.

**b)** En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

12/24



OFICIO No.: SEDUSO/20415/2022  
EXP. ADM: L-000137-21

- c) La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia, únicamente para los giros con venta y/o producción de bebidas alcohólicas, productos químicos peligrosos, combustibles y giros de alto riesgo. Para el resto de los aprovechamientos bastará con dar aviso y cubrir los derechos correspondientes.
- d) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para COMERCIO (02-dos Agencias de Automóviles) y SERVICIO (02-dos Taller Mecánico Automotriz).
- e) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- f) Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 25-veinticinco cajones de estacionamiento y dentro de los mismos cuenta con 04-cuatro cajones de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas.
- g) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- h) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
- i) 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 Auditoria 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.
- j) Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- k) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- l) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- m) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- n) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
- o) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- p) Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.
- C) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio número DPT/E/071/SEPTIEMBRE/2022, de fecha 20-veinte de septiembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

13/24



1. Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
2. Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
3. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
4. Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

**D) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/182/2022, de fecha 13-trece de septiembre 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

1) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de 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 Instructivo, Acuerdo y Plano de subdivisión S-115/2015 de fecha 27 de octubre del 2015.

a) Para la avenida Paseo de Los Leones deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

4) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

**Artículo 37.-** El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

**Artículo 38.-** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

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 rampa 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.

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

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

8) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

9) El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo por proponerse con doble circulación de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en 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.

10) 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 Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

11) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en los pasillos de circulación.

12) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

13) Dado que el proyecto presenta cajones de estacionamiento dispuestos sobre rampas vehiculares, y de conformidad con el artículo 58 del reglamento de zonificación y usos de suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en su longitud, donde exista estacionamiento.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

14) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

15) Con respecto a la operación la agencia de automóviles y debido al espacio disponible, los vehículos en exhibición y/o venta deberán ser llevados por personas (trasladistas) y no-deberán ser transportados por madrinan o vehículos de carga ya que no se dispone de un espacio de maniobras que cumpla con lo establecido en el artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

**ARTÍCULO 54. Para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se deberá de disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. Queda prohibido realizar esta clase de actividades en la vía pública.**

*[Firma manuscrita]*  
2441

ELIMINADO: 1.Nombre 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

OFICIO No.: SEDUSO/20415/2022  
EXP. ADM: L-000137-21

Con respecto a este punto se presenta un escrito de fecha 01 de septiembre del 2022 firmado por el Sr. Ricardo Albuerne Elizondo, Representante Legal de Bienes Alher S.A. de C.V., Titular del Proyecto, en el cual se manifiesta que no se recibirán automóviles en madrina, sino se recibirán en otra agencia y de ahí se llevarán por vía terrestre a la dirección de este proyecto.

16) 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. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

17) El estudio de movilidad con sus propuestas se envió a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su revisión. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

18) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

**E) En materia de Movilidad, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio DGMEP/146/2022, de fecha 05 de octubre de 2022 emitido por la Dirección general de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe.**

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalamiento vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete realizar las adecuaciones geométricas en los cruces indicados en el plano autorizado, así como las adecuaciones en banquetas.
3. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que ya se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

**F) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/H 081/2022 de fecha 20-veinte de septiembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Tomando en cuenta las opiniones emitidas en esta Dirección (11 de noviembre de 2021 y 09 de agosto de 2022) y habiéndose presentado el estudio hidrológico-hidráulico, realizado por Ing. [REDACTED] (Cédula [REDACTED]), esta Dirección considera que ya cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico y además que actualiza responsabilidades. En el Estudio el ingeniero manifiesta que es el responsable del mismo, manifestando que, "[...] Y de conformidad al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, en su primer etapa, publicado con fecha del 22 de marzo del 2013 en el Periódico Oficial del Estado, se señala la existencia de riesgo hidrológico por Zonas de Guarda en Corrientes Menores por el simple hecho de existir un escurrimiento, más sin embargo el suscrito quien abajo firma concluye y determina que el predio para proyecto se encuentra fuera de riesgo hidrológico, tomando como base los resultados obtenidos en el presente análisis, además como acción preventiva se deberá proteger el talud del escurrimiento con muros de contención, así mismo el presente estudio está realizado según el contenido del Artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, según aplique, además de ser nula la aplicación del Artículo 177 y 179 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León."

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Deberá de cumplir con las recomendaciones indicadas en el estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. [REDACTED] (Cédula [REDACTED]), con fecha de marzo de 2022.
- Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- Deberá considerarse durante el proceso constructivo las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de

16/24





los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda: Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra. No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo. La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

- Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
- Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
- Se apercibe de la responsabilidad del Director de Obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**G) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/G058/2022, de fecha 20-veinte de septiembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:**

Tomando en cuenta la Opinión emitida en fecha 04 de agosto de 2022 con No. de Oficio: DPT/G055/2022 y habiéndose presentado las correcciones solicitadas en los planos arquitectónicos, en el Estudio Geológico y en la Mecánica de Suelos (también se incluyó el Procedimiento constructivo para la nivelación del terreno), esta dirección emite la siguiente opinión:

**MÉCANICA DE SUELOS:**

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se realizaron 2 sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 0.50m. y con el material extraído de estos se determinaron las propiedades físicas. No se detectó nivel de aguas freáticas. Se recomienda utilizar una cimentación a base de zapatas aisladas o cimiento corrido, desplantadas a una profundidad mínima de 0.50m., se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 1.40 kg/cm<sup>2</sup>.

**CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:**

De acuerdo al Estudio Geológico, la litología del predio está compuesta por fragmentos líticos de caliza de muy diferentes tamaños, predominando los tamaños de gravas, hasta arenas, todos ellos embebidos en una matriz arcillosa producto de la desintegración y degradación de la roca madre del subsuelo. Los fragmentos líticos son subredondeados a angulosos y algunos de ellos se presentan en forma de conglomerados y brechas sedimentarias que fueron removidos del lugar donde se originaron y rodaron pendiente abajo. Tectónicamente el área de estudio es estable, es decir no se conoce ni se encontró la evidencia de fallas geológicas activas o corrimientos de terreno. En el área de estudio no existe riesgo geológico, para el proyecto ni su entorno.



**PROCEDIMIENTO CONSTRUCTIVO PARA LA NIVELACIÓN DEL TERRENO:**

1. Despalme de la capa vegetal de aproximadamente 15cm.
  2. Levantamiento de terreno para determinar cortes y rellenos de acuerdo al plano de rasantes autorizado
  3. Corte de material para dar nivel de rasantes, en este desarrollo no se presentan cortes o taludes mayores a 2.00m.
  4. Retiro de material sobrante a depósitos sanitarios autorizados por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
  5. Acarreo de material de banco autorizado cumpliendo con las características especificadas en el diseño.
  6. Compactación de terraplenes en capas de 20cm., al 90% de su PVSM y deberá cumplir con la Norma N-CMT\_1\_01/21. Las alturas de terraplén en este desarrollo varían de 0.0 a 2.50m.
- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios respectivos.

**H) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio DGDV-002852/22 dentro del Dictamen LTA-000120-22, de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Deberá cumplir con los siguientes términos:**

**Durante la etapa de ampliación. -**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación.
4. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
5. Los residuos provenientes de la ampliación 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de ampliación deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT - 1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
8. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
9. Las obras de ampliación que correspondan a la clasificación grande (ver Tabla 4 del NAE) deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en la NAE.
10. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
11. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.
12. En caso de que los residuos de ampliación sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
13. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá

Monterrey  
2021 2024

18/24



OFICIO No.: SEDUSO/20415/2022  
EXP. ADM: L-000137-21

implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de la ampliación derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.

14. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).

15. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.

16. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).

17. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente; y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).

18. En caso que se generen lodos producto de la actividad de la ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.

19. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.

20. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

21. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de ampliación que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

22. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

23. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).

24. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.

25. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

26. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

27. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

28. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

#### **Durante la etapa de operación. -**

##### **Generales**

29. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre cuando cumplan

19/24



SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

2443

con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).

30. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Agencia de Autos y Taller**" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 3192/IA/22).

31. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Agencia de Autos y Taller**".

32. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

33. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

#### **Aspecto Ambiental**

##### **Ruido y/o Vibraciones**

34. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

35. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para agencias de autos y talleres mecánicos).

36. 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.

37. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

##### **Contaminación del Suelo**

38. Deberá de llevar a cabo un programa de saneamiento de suelo, debido a las actividades de taller que se realizan en el lugar.

39. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

40. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

41. 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.

42. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

43. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

##### **Emisiones al Aire**

44. No cuenta con permiso para la aplicación de pintura a autos por lo que es prohibido esta actividad.

45. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

##### **Contaminación del Agua**

46. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

47. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.

48. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

49. 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.

##### **Manejo de Residuos Sólidos**

50. Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Art. 197 del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León) y como generador de residuos peligrosos ante la



**SEMARNAT.**

- 51. 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.
- 52. Queda prohibido la acumulación a cielo abierto de llantas o neumáticos (nuevos o usados), sin previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, ya sea para acumulación temporal, disposición final o almacenamiento, así como la incineración de las mismas.
- 53. Deberá almacenar en contenedores con tapa los aceites usados o nuevos, los cuales deberán ser delimitados por un dique de contención o canaletas que conduzcan a una fosa de contención, deberán ser almacenados temporalmente en recipientes cerrados y en un lugar fresco y seco para que se evite contaminación y riesgos ambientales en tanto se dispongan en confinamientos autorizados o se les dé un uso apropiado para que sean dispuestos por una empresa autorizada por la SEMARNAT.
- 54. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos de manejo especial, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 55. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 56. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

- 57. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-382-21 el cual fue resuelto con la reposición de 148 árboles nativos de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.
- 58. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 08-ocho árboles de la especie nativos, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 07-siete árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 15-quince 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 el Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

- 59. 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 Sostenible.
- 60. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.**

**I) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:**

**Estrategias de diseño pasivo:**

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

**Envolvente térmica de la edificación:**

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
  - Aislamiento en muros exteriores/Envolvente
  - Aislamiento de sistemas de calefacción
  - Aislante térmicos Sistema vidriados
  - Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
  - Fugas de aire
  - Sistema Constructivo

**Ingenierías / sistema mecánico:**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:

*[Handwritten signature]*  
2444



- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

**Sistema de iluminación eléctrica:**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
  - Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
  - Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
  - Controles de iluminación exterior (fotosensor)
  - Ocupación/movimiento
  - Dispositivos de control automático (temporizadores)
  - Sensores iluminación natural
  - Control de zona con luz diurna
  - Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
  - Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
  - Consumo de energía eléctrica

**Servicio de agua caliente:**

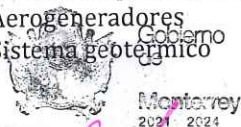
- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
  - Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
  - Controles de temperatura
  - Trampas de calor
  - Sistema de agua caliente recirculada
  - Controles del sistema del agua caliente
  - Albercas y spas interiores eficientes
  - Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
  - Calentadores integrados de agua

**Medidas de eficiencia del agua:**

- Considerar quipos eficientes para:
  - Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
  - Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
  - Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
  - Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
  - Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

**Energía renovable:**

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
  - Sistema de paneles fotovoltaicos
  - Aerogeneradores
  - Sistema geotérmico



Monterrey  
2021-2024

22/24



o Calentadores solares de agua

J) En materia de Seguridad Civil deberá respetar las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMOVILES Y SERVICIO (02-DOS TALER MECANICO AUTOMOTRIZ) a ubicarse en Paseo de los Leones s/n Colonia Jurisdicción del Municipio de Monterrey, N.L., Expediente catastral 19-001-200, conforme al Análisis de riesgo, que fuera practicado por el C. [REDACTED] asesor externo de esta dependencia, bajo el registro número DPCE-APF-002/2022.

K) En materia de Seguridad deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la por la **Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.** para la emisión de recomendaciones a implementarse como medidas de prevención de riesgo y seguridad para revisar el predio e implementar medidas de prevención de riesgos de seguridad en materia contra incendios, el Folio IR22-479, contiene el proyecto FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMOVILES Y SERVICIO (02-DOS TALER MECANICO AUTOMOTRIZ), ubicado en: MANZANA 001; LOTE 200; CALLE AV. PASEO DE OS LEONES S/N; jurisdicción del Municipio de Monterrey, N.L., Expediente catastral 19-001-200.

**L) Se prohíbe utilizar y desmontar los 10,964.892 m2 de resto del predio, queda obligado previamente a contar con la autorización del estudio técnico justificativo, que ampare el cambio de uso de suelo para áreas forestales, el cual deberá tramitar ante la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).**

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a iniciar el procedimiento administrativo correspondiente contenido en la ley de la materia.

**CUARTO.** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

**QUINTO.** Se hace saber al solicitante que de conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, **los planos correspondientes firmados y sellados** del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, **deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.**

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

23/24



ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

OFICIO No.: SEDUSO/20415/2022  
EXP. ADM: L-000137-21

**SEPTIMO.** 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

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

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

**DECIMO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN)** para **COMERCIO (02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES) Y SERVICIO (02-DOS TALLERES MECÁNICOS AUTOMOTRICES)**; 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 Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



Gobierno de Monterrey 2021 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE Oficina del Secretario

**LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA**  
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

**LIC. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ**  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Lo que notifico a usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ de su carácter de \_\_\_\_\_ siendo las 1:10 horas del día 10 del mes de Noviembre del año 2022.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Doniel Gomez  
No. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
IDENTIFICACION \_\_\_\_\_

FIRMA 112589

FIRMA \_\_\_\_\_