



INSTRUCTIVO

A LOS [REDACTED] 1  
DOMICILIO: [REDACTED]  
PRESENTE. 2

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO, el expediente administrativo L-000116-22 formado con motivo de la solicitud presentada el 01-primer de junio de 2022-dos mil veintidós, por los [REDACTED] 1 propietarios del inmueble ubicado en la [REDACTED] 2

[REDACTED] 3 identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 3 con una superficie de 1,945.40 m2; solicitud a través de la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (ALINEACIÓN, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS)** para el inmueble anteriormente descrito, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las que se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 308, 402, segundo párrafo, y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, una vez analizadas la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracciones I, II, y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160, 160 BIS., 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

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

- Presenta solicitud correspondiente al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (ALINEACIÓN, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS)** firmada por los [REDACTED] 1 como propietarios, ubicado en [REDACTED] 2 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3

00585



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000116-22**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/00716/2024**

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

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

- Presenta Escritura Pública Número 69,558- sesenta y nueve mil quinientos noventa y ocho. En Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los (22) veintidós días del mes de marzo del año 2017 dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario público titular de la notaría Pública Número 111-ciento once con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, comparecieron los [REDACTED] a quienes en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora y de la otra parte los señores [REDACTED] como la parte compradora en el cual otorgan un Contrato de Compraventa del Inmueble, la cual quedo registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo en [REDACTED]
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3010000069184 de fecha 01 de junio de 2022 por concepto de ingreso correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Servicio (Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas) del expediente administrativo L-000116-22.

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

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

- Presenta de carta poder simple de fecha 17-diecisiete días del mes de febrero del 2022 dirigida a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual los [REDACTED] en su carácter de propietarios en el cual se le otorga un poder simple al [REDACTED] poder amplio cumplido bastante como en derecho sea necesario para que en su nombre tramite y gestione ante la secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, en el predio con expediente catastral número [REDACTED] ubicado en la [REDACTED] de testigos presenta a los [REDACTED]
- Presenta copia de identificación oficial INE del [REDACTED] número de credencial [REDACTED] propietario del predio.
- Presenta copia de identificación oficial de Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos de la [REDACTED] número [REDACTED] propietaria del predio.
- Presenta copia de identificación oficial Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos del [REDACTED] número de pasaporte [REDACTED] apoderado del trámite.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000116-22  
OFICIO NÚMERO: SDU/00716/2024**

- Presenta copia de identificación oficial INE de la [redacted] <sup>1</sup> número de identificación [redacted] <sup>5</sup> testigo del trámite.
- Presenta copia de identificación oficial IFE del [redacted] <sup>1</sup> número de identificación [redacted] <sup>5</sup> testigo del trámite.

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

**I, II y III Inciso d) - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.**

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la [redacted] <sup>2</sup> en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] <sup>3</sup>.
- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b), por lo que se da por cumplimentado.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

**I, II y III. Inciso e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.**

- Presenta (03-tres) juegos de planos oficiales correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Servicio (Alineación, balanceo, venta y Montaje de llantas) contendió de los mismos (plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, **localización del predio**, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro).

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

**I y III. Inciso f). - Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.**

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.
- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y III, incisos f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 Bis Fracción IX y Artículo 164 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

- Presenta Reporte de Cuenta de Predial, fecha 12-doce días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, relativo al pago del predial de los 6 bimestres del año 2024, con número 376F-813 para la solicitud de autorización de la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Servicio (Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas), en el predio ubicado en la [REDACTED] 2 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 3
- Presenta ficha ambiental debidamente sellada por la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo urbano Sostenible en fecha de recibido 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós para la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Servicio (Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas), en el predio ubicado en la [REDACTED] 2 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 3
- Presenta oficio No. 3162/IA/22 de fecha 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, respuesta a consulta en Materia de Impacto Ambiental emitida por la Dirección de impacto y riesgo Ambiental de la Subsecretaria de Gestión Integral del agua, residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente, en la cual indica que de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y en los supuestos del Artículo 6 de su Reglamento, por lo que es e coincidir que, no será necesario sujetar a EL PROYECTO a procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III incisos g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y Artículo 160 Bis fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León

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

- El predio se encuentra en una zona considerada como muy alto riesgo de encharcamiento según el Atlas de Riesgo del Estado, por lo anterior presenta estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado por el Ing. Hugo Guerra Puente, cédula profesional No. 12434658, de fecha 19-diecinueve días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés para el predio ubicado en la [REDACTED] 2 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 3

**III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- No aplica, toda vez que el proyecto trata de una construcción que presenta un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS menor de 1,500 M<sup>2</sup>.

**III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- No aplica, toda vez que el proyecto trata de una construcción que presenta un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS menor de 1,500 M<sup>2</sup>.

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000116-22  
OFICIO NÚMERO: SDU/00716/2024**

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

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

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

**VI). - 4 fotografías exteriores del predio.**

- Presenta 06-seis fotografías exteriores del predio tema de este trámite.

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

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

Por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

- Presenta croquis de levantamiento de uso de suelo existentes de los predios colindantes, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**C. OTROS DOCUMENTOS.**

Presenta comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de la facturación expedido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V., respecto del mes de abril 2022, con dirección de [REDACTED] 2

Allega cd con el proyecto en digital.

**D. ANTECEDENTES**

- Presenta antecedente de subdivisión bajo el número de oficio 2232/H-0.1/97, con el número de expediente 935/97, de fecha 29 de septiembre de 1997, en el cual la Secretaría de Desarrollo urbano y Obras Públicas del Estado emitió la subdivisión de un predio con una superficie de 242,835.33 m<sup>2</sup>, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3 para quedar dividido en cuatro porciones con superficie de: Lote 1/33: 208,317.50 m<sup>2</sup>, lote 1/33-1: 4,970.61m<sup>2</sup>, lote 1/33-2: 21,301.34 y lote 1/33-3: 8,245.88 m<sup>2</sup> ubicado en el [REDACTED] 2

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 3 le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO CD SOLIDARIDAD** dando frente a la Avenida No Reelección identificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **SERVICIO 3.3.2 ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS** se considera como se considera como **CONDICIONADO**.

**TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA.** De acuerdo a la verificación ocular realizada por esta Secretaría, en fecha 23-veintitrés de junio del 2022-dos mil veintidós, se hace constar que actualmente no se le da ningún uso al predio, se encuentra baldío. No existe construcción hasta el momento, no cuenta con cajones señalados hasta el momento. El predio colinda a poniente con lote baldío y gasolinera, locales comerciales al oriente con un canal, al sur colinda con predios habitacionales unifamiliares, al norte frente al predio con lote baldío. No cuenta con arbolado, únicamente matorrales.

**CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.**

<b>Superficie a dictaminar:</b>					
1,945.40 m2					
<b>LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS</b>	<b>NORMA</b>		<b>PROYECTO</b>		<b>OPINIÓN</b>
	COEF	M2	COEF	M2	
<b>C.O.S.</b> (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	1,556.32	0.39	767.69	cumple
<b>C.U.S.</b> (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	4,863.50	0.46	890.81	cumple
<b>Área Libre</b>	0.20	389.08	0.61	1,177.71	cumple
<b>C.A.V.</b> (Coeficiente de Área Verde)	0.10	194.54	0.10	196.28	cumple
<b>N° de Niveles Máximo</b>	8.00 niveles		3 Niveles		cumple
<b>Altura por nivel</b>	4.00 metros		**9.37		cumple

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... XIX Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie

*Handwritten signatures and initials in blue and green ink.*



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000116-22
OFICIO NÚMERO: SDU/00716/2024

de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construable de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio.

XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...".

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

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

De acuerdo a Oficio No. DPT 1539-2023 de fecha 29 de octubre de 2023, Emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, Por los motivos y razonamientos expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como FACTIBLE por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel con una variación de 4.00 cuatro metros a 9.37 nueve punto treinta y siete metros, en la parte más crítica y 6.20-seis punto veinte metros en la planta baja, del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado Factibilidad de uso de suelo, Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas), en el inmueble ubicado en la [redacted] con número de expediente catastral [redacted] 2 bajo el número de expediente administrativo L-000116-22

ARTÍCULO 132. "En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley"; y Además Leyes, Planes y reglamentos vigentes o que resulten aplicables,, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejara de ser válida en caso de que el plano del proyecto se modifique.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS

Table with 4 columns: Area Type, M2 por construir, M2 Totales, and Desglose de áreas. Rows include Planta baja, 1º Nivel, and 2º nivel.



<b>Total</b>	<b>890.81</b>	<b>890.81</b>	-----
--------------	---------------	---------------	-------

**SEXTO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO.**

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.3.2 Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas	60	M2	63.00	1 cajón	03 cajones y 01 de discapacitados	*cumple
almacén	285	M2	278.01	1 cajón		
Oficinas	45	M2	16.84	1 cajón		

\*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada y cumplir con lo indicado en artículo 37 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey; además de lo mencionado en el oficio opinión técnica en materia de vialidad DPT/V/125/2022, fecha 16-dieciseis de junio del 2022-dos mil veintidós por la Dirección de-Proyectos Técnicos de esta Secretaría.

También, se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey que a la letra dice: "Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales."

**SÉPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitieron Alineamiento Vial No. **TV-000057-22** de fecha 24-veinticuatro de febrero del 2022-dos mil veintidós respecto al predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que los estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000116-22  
OFICIO NÚMERO: SDU/00716/2024

ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (ALINEACIÓN, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS)**, respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] 2 [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] 3 [REDACTED] con una superficie de 1,945.40 metros cuadrados y con una construcción total de 890.81 metros cuadrados, por autorizar.

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

**1. OPINIONES TÉCNICAS.**

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

Oficio **DGDV-1485/22.**, de fecha 07-siete días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, con número de dentro del **LTA-000064/22**, La Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta secretaría, emitió **lineamientos en materia ambiental**, correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Servicio (Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas), en el predio ubicado en la [REDACTED] 2 [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 3 [REDACTED]

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994),
2. 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.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. 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.
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
8. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
9. 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.

9/18

00589

ORIGINAL SEDU MONTERREY

**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE

10. El predio es baldío por lo que deberá realizar el permiso de desmonte ante esta dependencia.

11. En el espacio destinado a área verde, deberá ser contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2 cajones de estacionamiento y debido a que 2 cajones estarán cubiertos, deberá reponer 1 árbol nativo de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y realizar el pago de una cuota de salario mínimo.

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

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

1. Oficio número **DPT/V/125/2022**, fecha 16-dieciseis días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vialidad** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto por lo anterior el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen.
  - 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
    - a) Para la avenida No Reelección deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, 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 al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá 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;



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000116-22  
OFICIO NÚMERO: SDU/00716/2024**

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

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

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

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

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

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

- 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) De conformidad con el Artículo 105 Fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública. Así mismo, no se deberá utilizar la vía pública como zona para almacenar vehículos usuarios de la llantera.
- 8) 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.
- 9) La entrada y salida vehicular al desarrollo deberá tener 6.00 metros de ancho, 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) El pasillo de circulación vehicular deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo ya que cuenta con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo 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) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 12) 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.

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000116-22**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/00716/2024**

- 13) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de la banqueta colindante al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- 14) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- 15) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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

Oficio número **DPT/H079/2023**, fecha 05-cinco de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto por lo anterior el proyecto presentado.

1. Que, ante la colindancia del predio con el Canal Medular, se reserve una franja de al menos dos metros libre de infraestructura y construcción, en el lindero colindante al canal, con el fin de que sirva como un área de amortiguamiento ante posibles crecidas, de inspección y limpieza para canal.
2. Que, por parte del personal municipal, se verifiquen los límites de zona federal indicados en los planos urbanísticos y de rasantes, con respecto a la documentación oficial emitida por la Comisión Nacional del Agua.
3. Que se implementen medidas de mitigación para reducción del impacto basadas e Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).
4. La presente Opinión se refiere única y exclusivamente a las observaciones que determinó el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, respecto al predio con número de expedientes catastral 87-032-008 antes señalado, por lo que la presente opinión no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes, y datos proporcionados por el Municipio y/o solicitante, bajo su estricta responsabilidad, con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal para el Estado de Nuevo León en sus artículos 385fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 fracción VII, para el que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.
5. Por consiguiente, la presente Opinión otorgada es sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, quien determinará lo que se requiere para la realización de las obras y actividades del proyecto.
6. Así mismo, se hace la observación a la Autoridad Municipal en materia de Desarrollo Urbano que deberá solicitar a los promoventes que todos los estudios técnicos estén avalados por el Director Responsable de la Obra, de conformidad con el artículo 180 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, haciendo además las siguientes precisiones:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000116-22  
OFICIO NÚMERO: SDU/00716/2024

7. En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleve a cabo en una zona considerada como el alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.
8. Se deberá hacer la observación puntual al promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas. De conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
9. Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020, dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera.
10. Se deberá hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
11. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán como términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de la sanción correspondientes, y en su caso. La obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
12. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad al autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso/responderán por la calidad, veracidad o presentados, ello de conformidad con los establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
13. Una vez que, el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León ha emitido la Evaluación y Recomendaciones acerca del Riesgo y las Medidas de Mitigación aplicables al predio con número de expediente catastral [REDACTED] 3 [REDACTED] será el municipio quien a través de su Área Técnica y el Director Responsable de Obra, vigile el cumplimiento de dichas recomendaciones, por lo que no es necesario que la actualización de los estudios solicitados se presente para un nuevo análisis antes los miembros de este Consejo Técnico. Sin embargo, la autoridad municipal podrá solicitar apoyo para una opinión por parte de la Secretaría de la información que se actualice, si la autoridad lo considera necesario.
14. Y toda vez que el Promovente, el día 25- veinticinco de agosto del 2023- dos mil veintitrés, realizó el pago de derechos correspondientes ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, por concepto del Trámite de Evaluación de Medidas de Mitigación en Zonas de Riesgo para construcciones de inmuebles ubicados en Áreas Urbanizadas: Inmuebles con superficie mayor a 999 metros cuadrados, acreditándose con recibo con número de folio 31683594, ello de conformidad con el artículo 276 Bis fracción IV, de la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León, permitiendo emitir repuesta a su atento Estado de Nuevo León vertida en el Acta de la Tercera Sesión Ordinaria de 2023- dos mil veintitrés.
15. Lo anteriormente expuesto se encuentra fundamentado en los artículos 1, 2, 4, 5, fracción III, 24, fracción IXV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana; 3, fracciones III, LXXI Y XCIV, 4, fracción III, inciso h), 314,315 fracción

II, 316, y 355 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y 276 Bis-1, fracción IV de la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León.

16. Por lo anterior, nos permitimos emitir la opinión técnica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área.

**d) La Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público, de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, emitió dictamen mediante oficio opinión técnica en materia de Hidrológico, el cual señala lo siguiente:**

Oficio número 344/SSOTEP/2023, fecha 30-treinta de agosto del 2023-dos mil veintitrés, la **Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público**, emitió **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto por lo anterior el proyecto presentado.

Así mismo, se hace la observación a la Autoridad Municipal en Materia de Desarrollo Urbano que deberá solicitar a los promoventes que todos los estudios técnicos estén avalados por el Director Responsable de la Obra, de conformidad con el artículo 180 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, haciendo además las siguientes precisiones:

- I. En concordancia con el artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quien deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.
- II. Se deberá hacer la observación puntal al promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como de sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- III. Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmosfera.
- IV. Se deberá hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presentes estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- V. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán los en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- VI. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. 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 presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000116-22  
OFICIO NÚMERO: SDU/00716/2024

conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Una vez que, el consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León ha emitido la Evaluación y Recomendaciones acerca del Riesgo y las Medidas de Mitigación aplicables al predio con número de expediente catastral 87-032-008, será el municipio quien, a través de su Área Técnica y el Director Responsable de Obra, vigile el cumplimiento de dichas recomendaciones, por lo que **no es necesario que la actualización de los estudios solicitados se presente para un nuevo análisis ante los miembros de este Consejo Técnico**. Sin embargo, la autoridad municipal podrá solicitar apoyo para una opinión por parte de la Secretaría de la Información que se actualice, si la autoridad lo considera necesario.

Y toda vez que el Promovente, el día 25-veinticinco de agosto de 2023-dos mil veintitrés, realizó el pago de derechos correspondientes ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, por concepto del Trámite de Evaluación de Medidas de Mitigación en Zonas de Riesgo para construcciones de inmuebles ubicados en Áreas Urbanizadas: Inmuebles con Superficie mayor a 999 metros cuadrados, acreditándose con recibo con número de folio 31683594, ello de conformidad con el artículo 276 Bis fracción IV, de la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León, permitiendo emitir respuesta a su atento oficio, presentando la opinión del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León vertida en el Acta de la Tercera Sesión Ordinaria de 2023-dos mil veintitrés.

Lo anteriormente expuesto se encuentra fundamentado en los artículos 1, 2, 4, 5, fracción III, 24, fracción XIV, del Reglamento Interno de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana; 3, fracciones III, LXXI y XCIV, 4, fracción VIII, 10, fracciones IV y XXIII, 11, fracciones VI y XXIII, 11, fracciones XII, XXI y XXVIII, 136, 177, 178, 179, 180, 187, 311, fracción III, inciso h), 314, 315 fracción II, 316 y 355 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y 276 Bis-1, fracción IV de la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León.

**e) 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 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:
- 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

15/18

00592

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE

- 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
- Calentadores solares de agua

**2. DICTÁMENES EXTERNOS.**

**a) Protección Civil.**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000116-22  
OFICIO NÚMERO: SDU/00716/2024

- Presenta copia simple de dictamen de fecha 09-nueve de mayo de 2022-dos mil veintidós, mediante el No. de oficio DPCSSPC/D/1580/22, expediente No. PC/143/21/24, tarjeta Folio 337/21-24 en el cual **Dirección Municipal de Protección Civil Monterrey de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana**, emitió lineamientos en materia de seguridad, mediante el cual informa que el día 04 de mayo se realizó una inspección y revisión por parte de personal de la Dirección a su cargo para revisar el predio, esto con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para el uso de Alineación, balanceo venta y montaje de llantas, en el predio ubicado en la [REDACTED] 2 [REDACTED] dicho predio cuenta con una superficie de terreno 1945.40 m<sup>2</sup> aproximadamente y con expediente catastral [REDACTED] 3 [REDACTED]

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308, fracción I, II y III, 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 19, 160 BIS., y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

**SEXTO.** Esta resolución NO autoriza la construcción, ni el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de la licencia del proyecto ejecutivo arquitectónico (Licencia de Construcción), así como la licencia de uso de edificación ante esta Dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento.

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

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

**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 presente resolución, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027

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

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

*S. Covarrubias*  
LIC. SAMANTHA GABRIELA COVARRUBIAS NAVA  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

*85*  
SCS/OCRA/JEGH/ZVNR/DMGM

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 11:16 horas del día 18 del mes de Diciembre del año 2024.

**EL C. NOTIFICADOR**

NOMBRE Verónica Treviño Aguilar

FIRMA [Firma]

No.GAFETE 214129

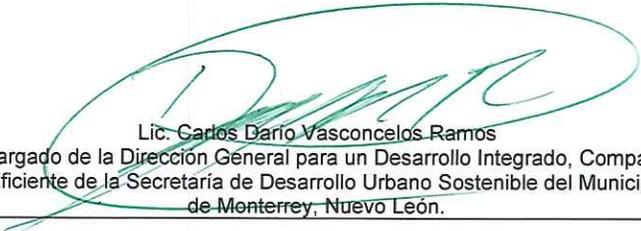
**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.**

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]

IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-000116-22
	Fecha de Clasificación	10 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de Inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de pasaporte. Página 3: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 5. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 5: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 6: 3. Expediente Catastral. Página 7: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 8: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 13: 3. Expediente Catastral. Página 17: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 18: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 7. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto Y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	