



**INSTRUCTIVO**

A LOS C.C. MARÍA AMELIA ARLETTE MARCOS DE TUEME (USUFRUCTO VITALICIO), MARÍA DEL PILAR ARLETTE TUEME MARCOS Y ELIAS GERARDO TUEME MARCOS (AMBOS DE LA NUDA PROPIEDAD) Y AL C. APODERADO LEGAL O REPRESENTANTE LEGAL DE "AUTO SHAMPOO LINDA VISTA. S. A. DE C.V. (TITULAR) DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED]

**PRESENTE.-**

En Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000109-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 16-dieciséis de junio de 2023-dos mil veintitrés, por los C.C. MARÍA AMELIA ARLETTE MARCOS DE TUEME (USUFRUCTO VITALICIO), MARÍA DEL PILAR ARLETTE TUEME MARCOS Y ELIAS GERARDO TUEME MARCOS (AMBOS DE LA NUDA PROPIEDAD) Y ALBERTO GERARDO MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, en representación legal de la persona moral denominada "AUTO SHAMPOO LINDA VISTA" S.A. DE C.V. como Titular (arrendatario), respecto de los predios ubicados en la [REDACTED]

[REDACTED] : identificados con los expedientes catastrales Nos. [REDACTED] solicitud a través de la cual pretenden obtener, la autorización de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION Y AMPLIACIÓN) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN DE TALLER AUTOMOTRIZ PREVIAMENTE AUTORIZADO A LAVADO DE AUTOS, inmuebles con superficie total de 1,001.68 metros cuadrados, donde existe una construcción que se requiere regularizar de 304.90 metros cuadrados, así como ampliar una construcción de 82.58 metros cuadrados, para generar una construcción total de 387.48 metros cuadrados.

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

**RESULTANDO**

**PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:**

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 fracciones IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículo 162 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 licencia de construcción (Regularización), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

El Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 125, el cual establece que "La Autoridad municipal estará facultada para ordenar la clausura parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a la Ley, Plan o Programa, este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano, independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, corriendo los gastos por el

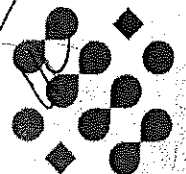
2021 - 2024

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

1/27

22315

COPIA ORIGINAL DEL OFICIO



propietario o poseedor de la obra. Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación"

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Regularización de construcción de 304.90 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4b. Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; por lo cual le son aplicables los requisitos del 1 al 10:

**1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;**

• Presenta Solicitud de trámite firmada por los C.C. María Amelia Arlette Marcos de Tueme María del Pilar Arlette Tueme Marcos y Elías Gerardo Tueme Marcos como propietarios, y la persona moral denominada Auto Shampoo Linda Vista, S.A. DE C.V. representada por su Adunderado Legal el C. Alberto Gerardo Martínez Rodríguez como Titular del predio ubicado en la 1

identificado con los expedientes catastrales 2 a través de la cual solicita la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN DE TALLER AUTOMOTRIZ A LAVADO DE AUTOS, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ing. Civil 3 con cedula profesional 1430815, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 02-dos días del mes de agosto del 2023-dos mil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**2. Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;**

• Presenta copia de Instructivo y Plano de antecedente con número de Expediente Administrativo L-674/98 de fecha del 22-veintidos días del mes de septiembre de 1998- mil novecientos noventa y ocho, en donde se autorizan las Licencias de Uso del Suelo y Edificación para Taller Automotriz. para el inmueble ubicado en la 1

con una superficie de 1,001.68 metros cuadrados e identificado con los expedientes catastrales 2

**3. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.**

No aplica este requisito para este tipo de trámite.



OFICIO No.: SEDUSO/03664/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000109-23-02

4. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.

• Presenta juego de Planos oficiales (1 de 1) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por los [redacted] 3 como propietarios, y la persona moral denominada Auto Shampoo Linda Vista, S.A. DE C.V. representada por su Apoderado Legal el C. Alberto Gerardo Martínez Rodríguez, como Titular del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN DE TALLER AUTOMOTRIZ A LAVADO DE AUTOS.

5. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;

• Presenta copia de Escritura Pública Número 9,897- nueve mil ochocientos noventa y siete, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, al 1-primer día del mes de marzo de 1983- mil novecientos ochenta y tres, ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, notario público con ejercicio en éste Municipio, Titular de la Notaría Pública Número 60 sesenta, presentan un CONTRATO DE TRANSMISIÓN DE DOMINIO Y TITULACIÓN DE UN INMUEBLE URBANO, como la parte compradora los [redacted] 3 para el inmueble ubicado en la

[redacted] 1 identificado con los expedientes catastrales [redacted] 2 registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, primer Distrito, Monterrey Nuevo León, bajo el [redacted] 4

• Presenta copia de Escritura Pública Número 10,360- diez mil trescientos sesenta, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, al 15-quince días del mes de junio de 1983- mil novecientos ochenta y tres, ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, notario público con ejercicio en éste Municipio, Titular de la Notaría Pública Número 60 sesenta, presentan un CONTRATO DE TRANSMISIÓN DE DOMINIO Y TITULACIÓN DE UN INMUEBLE URBANO, como la parte compradora los [redacted] 3 para el inmueble ubicado en la [redacted] 1

[redacted] 2 identificado con los expedientes catastrales [redacted] 2 registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, primer Distrito, Monterrey Nuevo León, bajo el [redacted] 4

• Presenta copia de Escritura Pública número 11,167 - once mil ciento sesenta y siete, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León con fecha del 18-dieciocho días del mes de abril de 2013- dos mil trece, ante el Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60- sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito, en el cual compareció la [redacted] 3 en donde consigna el PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION, ACTOS DE RIGUROSOS DOMINIO Y PODER CAMBIARIO en favor del C. Elías Gerardo Tueme Marcos como Apoderado Legal.

• Presenta copia de Escritura Pública número 20,946 - veinte mil novecientos cuarenta y seis, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fecha del 19-diecinueve días del mes de diciembre de 2018- dos mil dieciocho, ante el Licenciado Manuel García Garza, Titular de la Notaría Pública número 62- sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en el cual compareció la [redacted] 3 en donde otorga el PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL Y FACULTADES PARA DELEGAR Y REVOCAR PODERES en favor del C. Elías Gerardo Tueme Marcos como Apoderado Legal.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

• Presenta copia de Acta Fuera de Protocolo número 062/47,464/23, en el Municipio de San Pedro Garza García, ante la fe del [redacted] 3/27



Notario Público Gerardo Luis Guerra Montemayor, suplente, en funciones, Adscrito a la Notaría Pública número 62-sesenta y dos, de la cual es Titular Manuel García Garza, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el estado, referente a un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que celebran, por una parte, el **C. Elías Gerardo Tueme Marcos**, como arrendador, y por otra parte la sociedad denominada **"AUTO SHAMPOO LINDA VISTA" S.A. DE C.V.** representada por el **C. Alberto Gerardo Martínez Rodríguez en su carácter de Representante legal a quien se denomina como arrendatario, para el predio ubicado en la** [redacted] **1** [redacted] identificado con los expedientes catastrales [redacted] **2** [redacted] con fecha del 31- treinta y un días del mes de enero de 2022- dos mil veintidós. Registrada bajo el Libro de Actas fuera de Protocolo bajo el número 062/47,464/23 protegida por el kinegrama con número de [redacted] **4** [redacted]

- Presenta copia de póliza número 7,833-siete mil ochocientos treinta y tres, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2015-dos mil quince, ante la fe del Licenciado José Andrés Garza Tamez, contador Público número 15-quince con ejercicio en la Plaza del Estado de Nuevo León, habilitado por la secretaría de Economía, anteriormente Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, referente a la **CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL** denominada **"AUTO SHAMPOO LINDA VISTA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil número [redacted] **4**

- Presenta copia de póliza número 9,662- nueve mil seiscientos sesenta y dos, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con fecha del 19-diecinove días del mes de junio de 2017- dos mil diecisiete, ante el Licenciado José Andrés Garza Tamez, corredor Público número 15-quince, con ejercicio en la plaza del Estado de Nuevo León, en donde solicitan la **FORMACIÓN DE UN ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS** respecto a la persona moral denominada **AUTO SHAMPOO LINDA VISTA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en el que se designa al **C. Alberto Gerardo Martínez Rodríguez** como Representante Legal de la empresa anteriormente mencionada y quedando registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito en Monterrey Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número [redacted] **4**

- Presenta Carta poder simple original de fecha 28-veintiocho días del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual el **C. Elías Gerardo Tueme Marcos** como propietarios y apoderado Legal de las [redacted] **3** [redacted] como propietarios del predio ubicado en la [redacted] **1** [redacted] identificado con los expedientes catastrales [redacted] **2** [redacted] otorga poder a favor de la **C. Luis Eduardo Muñiz Garza**, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Construcción y Licencia de Edificación, nombrando como Testigos los [redacted] **3** [redacted]

- Presenta Carta poder simple original de fecha 28-veintiocho días del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual la persona moral denominada **Auto Shampoo Linda Vista, S.A. DE C.V.** representada por su Apoderado Legal el **C. Alberto Gerardo Martínez Rodríguez** como Titular del predio ubicado en la [redacted] **1** [redacted] identificado con los expedientes catastrales [redacted] **2** [redacted] otorga poder a favor de la **C. Luis Eduardo Muñiz Garza**, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Construcción y Licencia de Edificación, nombrando como Testigos lo: [redacted] **3** [redacted]

- Presenta copia de **Acta de Defunción** número 23199-veintitres mil ciento noventa y nueve, de fecha de registro 29-veintinueve días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, emitida por el Registro Civil a nombre del [redacted] **3**

4/27

GOBIERNO  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRAL Y  
SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



[Redacted] a cual se encuentra Registrada en la Oficialía número 0010, Libro 116.

- Presenta copia de credencial para votar a nombre de la [Redacted] <sup>3</sup> expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [Redacted] <sup>5</sup> (PROPIETARIO).
- Presenta copia de credencial para votar a nombre de la [Redacted] <sup>3</sup> expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [Redacted] <sup>5</sup> (PROPIETARIO).
- Presenta copia de credencial para votar a nombre del C. Elías Gerardo Tueme Marcos expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [Redacted] <sup>5</sup> PROPIETARIO Y Apoderado de [Redacted] <sup>3</sup>
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Alberto Gerardo Martínez Rodríguez expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [Redacted] <sup>5</sup> (Apoderado Legal de Auto Shampoo Linda Vista S.A, de C.V.)
- Presenta copia de credencial para votar a nombre del C. Luis Eduardo Muñiz Garza expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [Redacted] <sup>5</sup> (GESTOR).
- Presenta copia de credencial para votar a nombre del C. Edelmiro Cantú Lozano expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [Redacted] <sup>5</sup> (TESTIGO).
- Presenta copia de credencial para votar a nombre del C. Arturo Garza Martínez expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [Redacted] <sup>5</sup> (TESTIGO).

**6. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.**

• Presenta copia de impresión de reporte de recibo de predial de pago con folio LINEA-306634 de fecha 10-diez días del mes de enero de 2024-dos mil expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro, del predio ubicado en la [Redacted] <sup>1</sup> identificado con el expediente catastral [Redacted] <sup>2</sup>

• Presenta copia de impresión de reporte de recibo de predial de pago con folio LINEA-304419 de fecha 09-nueve días del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro, del predio ubicado en la [Redacted] <sup>1</sup> identificado con el expediente catastral [Redacted] <sup>2</sup>

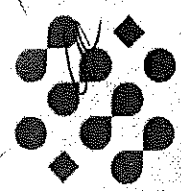
**7. Alineamiento vial;**

• Presenta copia del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000206-23 en fecha 09-nueve días del mes de mayo del 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [Redacted] <sup>1</sup> identificado con el expediente catastral [Redacted] <sup>2</sup> en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [Redacted] <sup>1</sup>

• Presenta copia del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000208-23 en fecha 09-nueve días del mes de mayo del 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [Redacted] <sup>1</sup> identificado con el expediente catastral [Redacted] <sup>2</sup>

Monterrey  
2021 - 2024  
DESARROLLO INTEGRAL,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

5/27



días del mes de mayo del 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [redacted] 1 identificado con el expediente catastral [redacted] 2 en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Avenida Paseo de los Leones.

**8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;**

• Presenta copia de oficio SSPCDPC/5077/2023, programa interno PIPC No. 4236/23 de fecha 23-veintitrés días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, otorga una DICTAMINACIÓN APROBATORIA al Programa Interno de Protección Civil presentado ante la dependencia por AUTO SHAMPOO LINDA VISTA S.A. DE C.V. respecto a los predios, identificado con los expedientes catastrales [redacted] 2

• Presenta copia de Dictamen y plano con Folio IR23-219 de fecha 15-quince días del mes de mayo del año 2023- dos mil veintitrés, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual señala las Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad en materia Contra Incendios, el cual contiene un proyecto de Factibilidad de uso de Suelo. Fijación de lineamientos. Licencia de Uso de Suelo para servicio / lavado de autos para el predio ubicado en la [redacted] 1 identificado con los expedientes catastrales [redacted] 2 de los cuales se tiene por trascribidos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**9. Estudio de impacto vial; y,**

• Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de junio del año 2023- dos mil veintitrés, realizado y signado por M.C. Sergio Iván Ramos Alejandro con número de cédula Profesional 12586798, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 21-veintiun días del mes de junio del año 2023- dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] 1

[redacted] identificado con los expedientes catastrales [redacted] 2

• Presenta oficio número DGMEP/226/2024 y plano de propuesta señalización vial, de fecha 01-primer día del mes de abril del año 2024- dos mil veinticuatro, autorizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió VO.BO. de la propuesta de Movilidad.

**10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este reglamento.**

• Presenta Estudio de Revisión estructural de fecha del mes de agosto de 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Arq. [redacted] 3 con número de cédula Profesional 8169299, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicha Reporte estructural y carta responsiva de fecha 06-seis días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] 1

[redacted] identificado con los expedientes catastrales [redacted] 2

6/27



OFICIO No.: SEDUSO/03664/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000109-23-02

**A) Para el trámite de licencia de construcción (Ampliación), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:**

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño."

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una ampliación de construcción de 82.58 metros cuadrados, más una regularización de 304.90 metros cuadrados dan un total de 387.48 metros cuadrados lo que se considera como construcción TIPO 4b.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Ampliación de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 20, el cual establece que: "Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"

Considerando que la Ampliación de construcción de 82.58 metros cuadrados, más una regularización de 304.90 metros cuadrados dan un total de 387.48 metros cuadrados lo que se considera como construcción TIPO 4b, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;
2. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.
3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.
4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.
5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
7. Alineamiento Vial.

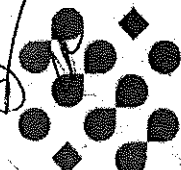
Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 1, 3, 4, 5, y 6 respectivamente, del presente Dictamen.

6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.
- Presenta Memoria de Cálculo Estructural de fecha 06-seis días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro,

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

7/27

22158



realizada y signada por el Arquitecto [redacted] con número de cédula Profesional 18169299, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted]

[redacted] identificado con los expedientes catastrales [redacted]

**8. Planos estructurales impresos y digitales, que deberán contener como mínimo los siguientes: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas y cuando proceda, muros de contención y carta responsiva del Asesor estructural.**

- Presenta **Planos estructurales impresos y en formato digital** de fecha 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el Arquitecto [redacted] con número de cédula Profesional 18169299, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la [redacted]

[redacted] identificado con los expedientes catastrales [redacted]

**9. Estudio de mecánica de suelos.**

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por Ing. Civil [redacted] con número de cédula Profesional 383831, manifestando su responsabilidad mediante dicho carta responsiva del mes de agosto del año 2023-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la [redacted]

[redacted] identificado con los expedientes catastrales: [redacted]

**10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.**

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 8, del presente Dictamen.

**11. Derogado**

**12. Estudio de impacto ambiental.**

- En cuanto al Estudio de impacto ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-186/23 mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV/0316/24 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en donde **no se manifiesta requerir dicho estudio** para los predios ubicado en la [redacted]

[redacted] identificado con los expedientes catastrales [redacted]

[redacted] para el giro de lavado de autos.

**13. Estudio de impacto vial.**

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 9, del presente Dictamen.

**14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología**

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio **no presenta riesgo Geológico e Hidrológico** según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León (se anexa imagen del visor).

8/27

Monterrey  
2024  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO URBANO  
SOSTENIBLE Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible





OFICIO No.: SEDUSO/03664/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000109-23-02

Tratándose de construcciones 3b, 4a, 4b o 4c se deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

- Presenta copia de Póliza Número 4-22396 Inciso:1 con fecha 22-veintidós días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por HDI Seguros, S.A. DE C.V. con una vigencia del día 21/febrero/2024 hasta el día 21/febrero/2025. en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la [redacted]

identificado con los expedientes catastrales: [redacted]

En caso de ser necesario, deberá presentarse el proceso de mitigación de riesgos colindantes, con su programa de ejecución y análisis de taludes.

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

**B) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":**

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley;
- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 5, (4, 10, y inciso B) numerales 6, 8 y 9), inciso A) numerales 2 y 6, respectivamente, del presente.

**V. Pago de derechos correspondientes;**

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

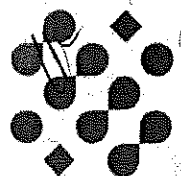
**C) El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":**

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el 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 su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 1, 5, 5, 6, 4, respectivamente, de la presente.

**V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 3 de la presente.



- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN DE TALLER AUTOMOTRIZ A LAVADO DE AUTOS.

**VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);**

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano de antecedente con número de Expediente Administrativo L-674/98 de fecha del 22-veintidos días del mes de septiembre de 1998- mil novecientos noventa y ocho, en donde se autorizan las Licencias de Uso del Suelo y Edificación para Taller Automotriz para el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1  
[REDACTED]  
Monterrey Nuevo León, con una superficie de 1,001.68 metros cuadrados e identificado con los expedientes catastrales: 2 [REDACTED]

**VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;**

- Anexa 19 diecinueve fotografías del predio (8 exteriores a color y 11 interiores en blanco y negro).

**IX. Alineamiento Vial;**

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 7, de la presente.

**X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;**

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 10, de la presente.

**XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;**

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 8, de la presente.

**XII. 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.

**XIII. 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;**

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

**XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;**

- Presentó ficha ambiental recibida en fecha 05-cinco días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible para el predio con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 para Lavado de autos.

- Presentó ficha ambiental recibida en fecha 05-cinco días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible para el predio con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 para Lavado de autos.



OFICIO No.: SEDUSO/03664/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000109-23-02

**XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.**

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 2,614.24, con número de recibo folio 3170000030421 de fecha 16-dieciseis días del mes de junio de 2023- dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, para el expediente administrativo L-USDE-000109-23-02.
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

**D) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: "Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":**

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 5, 5, (1, 4), (1, 4), respectivamente e inciso C) fracción V, de la presente

**Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**

• Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso D), fracción V, del presente.

**VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.**

• Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 9, del presente.

**E) OTROS DOCUMENTOS**

• Allega copia de recibo de pago por concepto de Anuncio Semiunipolar TIPO C12, por la cantidad de \$ 6,785.75, con número de recibo folio 3170000033306 de fecha 12-doce días del mes de marzo del año de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, para el expediente ANUN-000158-24, ubicado en [REDACTED]

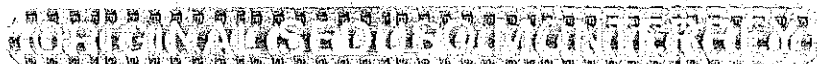
• Allega copia del plano del Fraccionamiento "Residencial Cumbres 4to. Cuarto Sector" autorizado por el Gobierno del Estado de Nuevo León, Agencia para la Planeación de Desarrollo Urbano de Nuevo León, mediante oficio número 1091-82, de fecha del 01-primer día del mes de noviembre de 2004-dos mil cuatro; registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito de Monterrey Nuevo León bajo el [REDACTED]

• Presenta copia de carta de Vivero y Factura número 11320, emitidas por Viveros Tamez de Allende, en fecha 21-veintiun días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, correspondientes al pago de 03-tres árboles nativos de 3" de diámetro en el tallo, medidos a 1.20 metros de altura, así mismo lo complementa con el pago de cuotas correspondientes a Municipio presentando la factura número 11320, de fecha 02-dos días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, para el expediente administrativo L-USDE-000109-23-02, recibido por la Dirección para la Atención del Cambio Climático en fecha 08-ocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro.

11/27

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRAL  
CIVIL, SOCIAL Y AMBIENTAL  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

22160



**F) OPINIONES TÉCNICAS INTERNAS.**

• La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-0316/24, dentro del dictamen LTA-186/23 de fecha 19-diecinueve días del mes de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN DE TALLER AUTOMOTRIZ A LAVADO DE AUTOS**, del expediente administrativo L-USDE-000109-23-02 de un predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

• Opinión Técnico Vial, emitida por la Dirección Técnica adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPT/V/044/2024 de fecha 20-veinte días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, en la que se concluye que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado, que se transcribe más adelante.

• Mediante oficio No. DGMP/226/2024 y plano (01 de 01) de fecha 01-uno de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Visto Bueno a la propuesta de movilidad, condicionado a cumplir con los requisitos que señala en dicho documento, los cuales serán transcritos en la presente.

• Opinión Técnico en materia Estructural, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible mediante oficio DPT/E/053/JUNIO/2024 de fecha 03-tres días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

**G) OPINIONES TÉCNICAS EXTERNAS.**

**• PROTECCIÓN CIVIL**

Mediante oficio SSPCDPC/5077/2023, programa interno PIPC no. 4236/23 de fecha 23-veintitrés días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Monterrey, otorga una **DICTAMINACIÓN APROBATORIA** al Programa Interno de Protección Civil presentado ante la dependencia por **AUTO SHAMPOO LINDA VISTA S.A. DE C.V.** respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED]

**• PATRONATO DE BOMBEROS**

Presenta copia de dictamen y plano con Folio IR23-219 de fecha 15-quince días del mes de mayo del año 2023- dos mil veintitrés, emitido por el **Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, mediante el cual señala las Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad en materia Contra Incendios, el cual contiene un proyecto de **Factibilidad de uso de Suelo, Fijación de lineamientos. Licencia de Uso de Suelo para servicio / lavado de autos** para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED]

[REDACTED] 2 [REDACTED] de los cuales se tiene por transcritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



OFICIO No.: SEDUSO/03664/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000109-23-02

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 los artículos 316 fracciones I a la V, 318, 325 fracciones a VII, 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículo 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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 lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción I, 236 fracción II y último párrafo, 237 fracciones I a XIV, 256, 308 fracción IV y X, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracción I a V, 318, 319 fracciones I a XI, 323 fracciones I a V, 325 fracciones I a VII, 326, 327, 392, 399, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.18, 81, 139, 156, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción IX, 42, 67, 94, 123, 124 fracción I y II, 125, 126 fracciones I a V, 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO.**

**1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO**

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expedientes catastrales [redacted] 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.

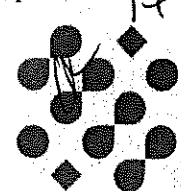
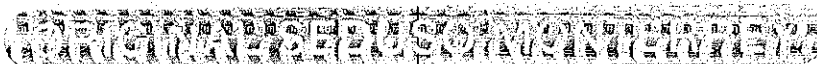
Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B 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** dando frente a la [redacted] en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para servicio 3.3.4 Lavado de Autos es considerado como **PERMITIDO**.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de Licencia de Uso de Suelo y Edificación para Taller Automotriz, emitida en fecha 22-veintidós de septiembre del 1998-mil novecientos noventa y ocho, dentro del Expediente administrativo número L-674/98, le genera un derecho adquirido que le es reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente

13/27

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

22161



solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

### 3. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arq. Aarón Herrera Cabral personal adscrito a esta secretaría en fecha 10-diez días del mes de julio de 2023- dos mil veintitrés el suscrito, hace constar que:

o "Al momento de la visita se pudo observar que las áreas del plano arquitectónico representado en planta baja corresponden a lo del predio, la sala de espera, los baños, oficina, baño de empleados, almacén, lavandería, el área de la caja; en el área de planta alta se observa solo estructura metálica, y no se observó personal de obra ejecutando algún avance en el inmueble. En el área construida se encuentran los muros zarpeadas sin ningún tipo de acabado final o azulejo, la cisterna no se encuentra construida en el predio".

o "Cuenta con el espacio correspondiente para habilitar los cajones de estacionamiento, pero con lo que se propone en plano por la estructura metálica no corresponden las dimensiones para habilitar los cajones propuestos en plano arquitectónico, es cuestión de hacer las adecuaciones necesarias para el espacio del mismo. Y aún no se encuentran delimitados los cajones de estacionamiento ni el área de discapacitados".

o "El área ajardinada propuesta en el plano arquitectónico se encuentra en terracería hasta el eje (G) del predio y del eje (G al I) en firme de concreto y en muro colindante del eje (1 al 15) con firme de concreto".

Nota aclaratoria: en el predio no se propone cisterna, son contenedores tipo Tinaco.

### 2. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

#### Datos de Construcción

M2 por Construir: 82.58 m2  
M2 por Regularizar: 304.90 m2  
M2 de Construcción total: 387.48 m2

#### Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 387.48 m2  
M2 área construida: 304.90 m2  
M2 de Edificación total: 387.48 m2  
M2 Estacionamiento Techado: 244.00 m2  
Número de cajones de estacionamiento: 7 cajones de estacionamiento

### 3. CUADRO DE ÁREAS.

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO				
NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
Planta baja	58.00	304.90	362.90	Área de acceso a Caja, caja, túnel, Lavandería, Almacén, Baño de empleados, oficina, baño de hombres y mujeres, sala de espera, área de secado para 6 cajones, contenedores tipo tinaco, escaleras tipo caracol y área verde.
Nivel 1	24.58		24.58	Escaleras tipo caracol, comedor de empleados
Total	82.58	304.90	387.48	Auto Lavado con estacionamiento para 7-siete cajones.



OFICIO No.: SEDUSO/03664/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000109-23-02

4. 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.

Lineamientos	Superficie a Dictaminar: 1001.68 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	751.26	0.36	362.90	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5v	3,505.88	0.39	387.48	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	250.42	0.64	638.78	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	150.25	0.17	169.38	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	10-NIVELES		02-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		2.90 METROS		SI cumple

En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece que: Artículo 36.- segundo párrafo del apartado de Notas, establece que " El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo" y Artículo 39.- 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 tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones." Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta 10 niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles desde el punto más alto del terreno, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

5. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón @ 40m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup> / 40 m <sup>2</sup> = 6 cajones	6-cinco cajones estándar y 1 cajón discapacitados = 7 cajones	si cumple
3.9.4 Oficinas administrativas	1 cajón @ 30 m <sup>2</sup>	11.1 m <sup>2</sup> / 30 m <sup>2</sup> = 1 cajón		
<b>Total</b>	<b>7 CAJON</b>			

\*Área efectiva de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio).

6. ALINEAMIENTO VIAL

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial PT-AI-VI-000206-23 de fecha a los 09-nueve días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [redacted] 1

[redacted] identificado con expediente catastral [redacted] 2 en el cual se indica que en los estudios de Vialidad NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberán respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la Avenida Paseo de los Leones.



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 las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN DE TALLER AUTOMOTRIZ PREVIAMENTE AUTORIZADO A LAVADO DE AUTOS**, 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 el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZAN** las **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN DE TALLER AUTOMOTRIZ PREVIAMENTE AUTORIZADO A LAVADO DE AUTOS** en los inmuebles ubicados en la

los cuales cuentan con una superficie total de **1,001.68 metros cuadrados**, donde existe una construcción de 304.90 metros cuadrados que se autoriza su regularización, así como la ampliación de **82.58 metros cuadrados**, generando una construcción total en el citado inmueble de **387.48 metros cuadrados**.

**SEGUNDO.** El proyecto queda condicionado a cumplir con lo siguiente:

#### A) En cuanto a la Construcción:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1 al 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. 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.
3. 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.
4. 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;**
5. 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.)
6. 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.
7. 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





OFICIO No.: SEDUSO/03664/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000109-23-02

deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

8. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

9. 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.

10. 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.

11. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

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

13. 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.

14. 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.

15. Previó 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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

20. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.

21. 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.

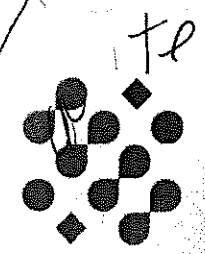
22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terrefactas.

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

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

17/27

22163



1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 1 al 1 de 1)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **LAVADO DE AUTOS**.
4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento, en las dimensiones autorizadas los 07-siete cajones de estacionamiento que requiere como mínimo el proyecto presentado.
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. 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).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. 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 y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a 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.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. 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.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

18/27



OFICIO No.: SEDUSO/03664/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000109-23-02

**C) EN CUANTO A LOS ASPECTOS ECOLÓGICOS.**

Deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, mediante oficio N° DGDV-0316/24, dentro del dictamen LTA-186/23 en fecha 19-diecinueve días del mes de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN DE TALLER AUTOMOTRIZ A LAVADO DE AUTOS. del expediente administrativo L-USDE-000109-23-02, respecto del predio ubicado en la

identificado con los expedientes catastrales los cuales fueron reanexados conforme a la información presentada por el solicitante y plano; con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con los siguientes términos:

**Generales**

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas, techos y edificación por medio de barrido - aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris no potable o supresor de pólvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
2. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido en el artículo 184 y 185 de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante ésta dependencia.
3. Deberán contar con programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. 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**

5. 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.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni 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 9.00 A 22.00 horas.
7. 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.
8. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. 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.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. 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**

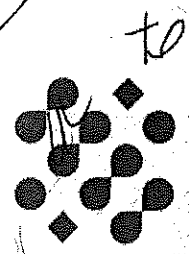
14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del agua**

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

19/27

22164



15. Es prohibido el derrame o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario pluvial.
  16. En el proceso de lavado de autos es prohibido utilizar agua potable por lo que deberá utilizar agua reciclado, agua tratada, agua gris o agua no potable.
  17. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
  18. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
  19. 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**
20. Deberá de Registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y como generador de residuos ante la SEMARNAT.
  21. 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.
  22. Deberá instalar contenedores con tapas para almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a la vía pública.
  23. Deberá contar con una empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que se generen.
  24. Deberá contar con el registro del tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas 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 01-un árbol de las mismas características por cada 02-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 3- tres árboles), y debido a que los cajones están cubiertos, se repusieron al vivero municipal los 3-tres árboles nativos de las características arriba mencionadas y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

26. 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.
27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento. La Secretaría de Desarrollo Urbano podrá realizar visitas para verificar el cumplimiento de éstos lineamientos, condicionado a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor de la aplicación de medidas de seguridad y las sanciones correspondientes.

D) Debe dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante oficio DPT/V/044/2024 de fecha 20-veinte días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, por el que emite la **opinión técnica en materia de vialidad** y concluye que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

**Antecedentes:**

- Oficio DPT/V/242/23 de fecha 24 de octubre de 2023 correspondiente a la primera revisión en materia vial.
- Alineamientos viales con expediente administrativo PL-ALVI-000206/23 y PL-ALVI-000208/23 de fecha 9 de mayo de 2023, mediante el cual se indicó lo siguiente:

o Para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a las escrituras.

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

20/27



**Conclusiones**

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 10 planos oficiales del proyecto, así como estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecida en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 17 de noviembre de 2023, en la cual Jesús Guadalupe Vázquez Sanchez, Ingeniero Civil con cédula profesional 2710160 con maestría en Ciencias con especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional 4392804 manifiesta ser responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia Solicitada con una resolución **FACTIBLE** por parte de ésta área debiendo cumplir lo siguiente:

- 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.
- 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.

- 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. Estos 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:

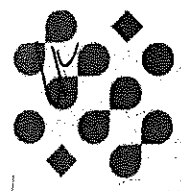
- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe 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.

- Las entradas y salidas vehiculares al desarrollo, al área de caseta, prelavado, a la zona de secado y aspirado y cualquier pasillo vehicular deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior no deberán existir obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida de los usuarios, así como postes o árboles colindantes a los accesos y salidas.

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, armonía y comodidad en los espacios construidos, y utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del Municipio de Monterrey.

Monterrey  
2021 - 2024

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



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.

- 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.
- 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.
- De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Paseo de los Leones, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medidos desde el límite de la propiedad hacia el interior del predio.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

- Se deberá señalar de manera clara mediante señalamientos o marcas en la superficie de rodamiento el sentido de circulación vehicular. Adicionalmente, el desarrollo deberá contar con personal de planta que auxilie a los usuarios del auto lavado a realizar sus maniobras tanto en el acceso como en el interior del Desarrollo. Éstos deberán de indicarles a los conductores la trayectoria que estos deberán seguir en el interior, evitando que se formen filas al interior del predio.
- Tomando en cuenta las trayectorias vehiculares, las dimensiones de lavado de autos, su área de trabajo, y las dimensiones del carril de circulación, solo deberá dar servicio a vehículos ligeros, no mayores a 6.00 metros de longitud.
- De acuerdo al estudio de Movilidad, para evitar filas vehiculares al exterior del predio se deberá garantizar espacio para albergar al menos 5 vehículos el interior del predio entre el límite de propiedad y el área de caja, por lo que se condiciona a respetar el diseño vial propuesto.
- El propietario y los encargados del Desarrollo quedan obligados a no tener vehículos estacionados o detenidos fuera del predio en espera de ser atendidos. Queda prohibido brindar servicio de lavado, secado o acabado en la vía pública.
- 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.

• Con el fin de fijar obligaciones en cuanto a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones, señalización vial se presentará a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. 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.



OFICIO No.: SEDUSO/03664/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000109-23-02

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apereibir 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.

E) Debe respetar y dar cumplimiento a lo que la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, señala mediante oficio DGMEP/226/2024 y plano (01 de 01) de fecha 01-un día del mes de abril del 2024-dos mil veinticuatro, por el cual emitió opinión técnica respecto a la propuesta de Movilidad, señalando lo siguiente:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización horizontal y vertical de la lateral de Av. Paseo de los Leones, en el sentido de poniente a oriente, desde su cruce con la calle Juan de Garay hasta el punto indicado en el plano autorizado.
2. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entrega la Secretaría.
3. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por ésta Dirección, para su validación.
4. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación de todas y cada una de las señalizaciones y indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

F) Debe respetar y dar cumplimiento a la Opinión Técnico Estructural, emitida mediante oficio DPT/E/053/JUNIO/2024 de fecha 03-tres días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado es FACTIBLE desde el punto de vista estructural siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

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.

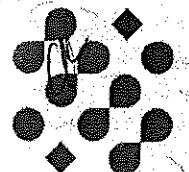
Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apereibe al Propietario, Director Responsable de Obra

Gobierno de Monterrey 2021 - 2024

23/27

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

22166



y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

o Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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.

**G) 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





OFICIO No.: SEDUSO/03664/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000109-23-02

- 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.

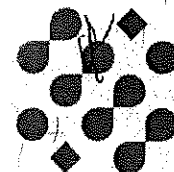
**Energía renovable:**

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

SECRETARÍA GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
EFICIENTE Y SOSTENIBLE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 - 2024

25/27



**H) EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.**

Debe dar cumplimiento y respetar a lo que la **Dirección de Protección Civil de Monterrey**, señala mediante oficio SSPCDPC/5077/2023, programa interno PIPC No. 4236/23 de fecha 23-veintitrés días del mes de noviembre del año 2023-

dos mil veintitrés, por el cual otorga una **DICTAMINACIÓN APROBATORIA** al Programa Interno de **Protección Civil presentado ante esa dependencia por AUTO SHAMPOO LINDA VISTA S.A. DE C.V.** respecto al predio ubicado en la **1**

**identificado con los expedientes catastrales 2**

Así mismo, debe respetar y dar cumplimiento al dictamen y plano emitido mediante **Folio IR23-219** de fecha 15-quince días del mes de mayo del año 2023- dos mil veintitrés, por el **Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, por el cual señala las Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad en materia Contra Incendios, el cual contiene un proyecto de **Factibilidad de uso de Suelo, Fijación de lineamientos, Licencia de Uso de Suelo para servicio / lavado de autos** para el predio ubicado en l: **1**

**identificado con los expedientes catastrales 2**

de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**TERCERO.** 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. y de conformidad con el artículo 327 de la mencionada Ley, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido

**CUARTO.** 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. Además, 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.

**QUINTO.** 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.** 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 por los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

Monterrey  
2021 2024

26/27



Gobierno  
de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/03664/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000109-23-02

**SEPTIMO.** 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.

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

**NOVENO.** 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.

**DECIMO.** Expídanse las **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN DE TALLER AUTOMOTRIZ PREVIAMENTE AUTORIZADO A LAVADO DE AUTOS**; 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 C. Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

Gobierno  
de  
Monterrey  
**MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO**  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

T/NB/NLMM/MACS/Ncg/Lpdd

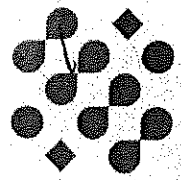
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ en su carácter de accedido siendo las 14:27 horas del día 24 del mes de septiembre del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR  
DILIGENCIA.  
NOMBRE Verónica Trevis Aguilera  
No. DE GAFETE 214129  
FIRMA [Firma]

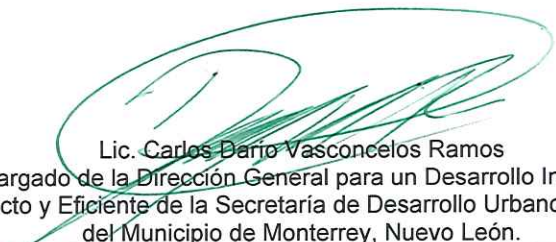
LA P. \_\_\_\_\_ ATIENDE LA  
NOMB 3  
IDENT 5  
FIRMA 6

27/27

22168



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDE-000109-23-02
	Fecha de Clasificación	28 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, 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
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma.
	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.