



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03 OFICIO SEDUSO/03969/2024

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE AUTOMOVILES TECNOLOGICO, S.A. DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

PRESENTE.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

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

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 02-dos días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, por el C. MIGUEL ÁNGEL RÍOS ROMERO como Apoderado Legal de la Persona Moral AUTOMOVILES TECNOLOGICO, S.A. DE C.V., en su carácter de Arrendatario del inmueble ubicado en AVENIDA PASEO DE LOS LEONES, SIN NÚMERO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con los expedientes catastrales números con la cual pretende obtener la PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total arrendada de 3,259.76 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS-000208-24-03, 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 311 fracción III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160,160 BIS. y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

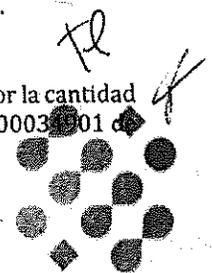
I.- Requisitos de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 311.

Fracción III Inciso a).- Solicitud correspondiente. Indicar el uso del suelo que se pretende.

Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Miguel Ángel Ríos Romero, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada "AUTOMOVILES TECNOLOGICO, S.A DE C.V", en su carácter de Titular de la Construcción, de los predios ubicado en la AVENIDA PASEO DE LOS LEONES, SIN NÚMERO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, e identificados con los expedientes catastrales a través de la cual solicita la Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para para Comercio (Agencia De Automóviles, Camiones y Motocicletas), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el Ing. con número de cédula profesional 09305007, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro.

III inciso b).- Pago de 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 \$ 13,679.82 (trece mil seiscientos setenta y nueve pesos 82/100 M.N), con número de recibo folio 317000003-001 de



fecha 08-ocho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000208-24-03 a los expedientes catastrales

2
III. Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 355-trescientos cincuenta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 13-trece días del mes de agosto del año 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Treviño García, Titular de la Notaría Pública número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en este Municipio. En la cual se constituye la Sociedad Mercantil denominada "**SIERRA MORENA, SOCIEDAD ANONIMA**". Lo anterior quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, con 4
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 3929-tres mil novecientos veintinueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 13-trece días del mes de octubre del año 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Javier García Garza, Notario Suplente, adscrito a la Notaría Pública número 89-ochenta y nueve de la cual es Titular el Licenciado León A. Flores González, con ejercicio en este Municipio. La cual contiene Asamblea General Extraordinaria De Accionistas, "**Sierra Morena, Sociedad Anónima de Capital Variable**" por medio de este instrumento otorgan poder a favor del señor Ingeniero y Arquitecto **Héctor Gonzalez Treviño**, así como el cargo de Administrador Único. Lo anterior quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, con 1 comercio Primer Distrito, de fecha de 20-veinte días del mes de octubre del año 2000-dos mil.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 5,539-cinco mil quinientos treinta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 26-veintiseis días del mes de mayo del año 1987-mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Fernández Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 40-cuarenta, con ejercicio en este Municipio, la cual contiene **Asamblea General Extraordinaria de Accionistas** respecto a la Transformación de la Sociedad en Sociedad Anónima de Capital Variable, para quedar "**SIERRA MORENA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**. Lo anterior quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, bajo el 4
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 4,344-cuatro mil trescientos cuarenta y cuatro, en la ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-seis días del mes de noviembre del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Javier García Garza, Notario Suplente adscrito a la Notaría Pública Número 89-ochenta y nueve, de la cual es titular el Licenciado León A. Flores González con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, por medio de este instrumento comparecen la señorita Licenciada Lillie Ramírez García, en su carácter de Delegada Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada "**SIERRA MORENA, SOCIEDAD ANONIMA CAPITAL VARIABLE**", que por medio de este instrumento se nombra los **APODERADOS JURÍDICOS GENERALES** al señor Arq. Jorge Gonzalez García y Lic. Lillie Ramírez García. Lo anterior quedando inscrito bajo el 4
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 20,338-veinte mil trescientos treinta y ocho, de la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de octubre de 1997- mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Cruz Cantú Garza, Titular de la Notaría Pública número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en este Municipio, en la cual se constituye en este acto y por medio de este instrumento, "**SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**." La sociedad se denominará "**AUTOMOVILES TECNOLOGICO**", debiendo ser seguida esta denominación de las palabras "**SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**", o de sus iniciales "**S. A. de C.V.**". Lo anterior quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el 4

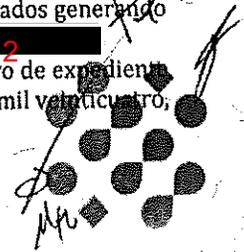


EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03 OFICIO SEDUSO/03969/2024

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 17,235-dieciséis mil doscientos treinta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 13-trece días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pérez Maldonado Garza, Notario Público, Titular Número 121-ciento veintiuno, con ejercicio en el primer distrito registral del Estado de Nuevo León, en la cual se constar que compareció el Ingeniero [redacted] en su carácter de Administrador Único de la sociedad denominada "AUTOMOVILES TECNOLÓGICO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" por medio de este instrumento otorga y confiere en favor del señor Contador Público Miguel Ángel Ríos Romero, Poder General para Pleitos y Cobranza, poder General para Actos Administrativos y Poder General Cambiario firma "A". Inscrita ante el Registro Público de Comercio con el folio Mercantil [redacted]
- Presenta Carta Poder Simple original simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 22-veintidos de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual el C. Miguel Ángel Ríos Romero como Apoderado Legal de la Sociedad denominada "AUTOMOVILES TECNOLÓGICO, S.A de C.V." en su carácter de Titular del predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con los números de expedientes catastrales [redacted] otorga poder a favor del C. Ricardo Mercado Aguilar, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el permiso para Proyecto Arquitectónico o Licencia De Uso De Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Uso De Edificación (Regularización) Para Comercio (Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas), nombrando como Testigos los [redacted]
- Presenta copia de pasaporte vigente expedido por la secretaria de Relaciones Exteriores de los Estado Unidos Mexicanos a nombre del C. Jorge Gonzalez García referido con el Número de Pasaporte [redacted] (Apoderado General de Sierra Morena S.A. de C.V.)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Hector González García con número de identificación [redacted] (Apoderado General Sierra Morena S.A. de C.V.)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Miguel Ángel Ríos Romero con número de identificación [redacted] (Apoderado Legal de Automóviles Tecnológico, S.A. de C.V.)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Ricardo Mercado Aguilar con número de identificación [redacted] (Gestor)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] con número de identificación [redacted] (Testigo)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [redacted] con número de identificación [redacted] (Testigo)

III. Inciso d). Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO/20415/2022 e identificado con número de expediente administrativo L-000137-21, de fecha 31-treinta y un días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (regularización y ampliación) y Uso d Edificación (regularización) para Comercio (02-dos Agencias de Automóviles) y Servicio (02-dos talleres Mecánicas Automotrices), en el predio ubicado en Avenida Paseo de los Leones, sin número, en la Jurisdicción de este Municipio, el cual cuenta con una superficie total de 15, 788.892 metros cuadrados, de la que solamente se pide lo solicitado en 4,824.00 metros cuadrados 60.30 metros de frente por 80.00 m de fondo), que fueron arrendados al solicitante y donde existe una construcción total de 1,278.75 metros cuadrados que desea regularizar, así como se pretende realizar una ampliación de construcción de 1,281.97 metros cuadrados generando una construcción total de 2,560.72 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [redacted]
- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO/03517/2024 e identificado con número de expediente administrativo L-ELDA-000115-24-02 de fecha 02-dos días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03
OFICIO SEDUSO/03969/2024

emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Comercio (Agencia de Automóviles) y Servicios (Taller Mecánico Automotriz), en el predio ubicado en Avenida Paseo de los Leones s/n en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, el cual cuenta con una superficie total de 15, 788.892 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO/03797/2024 e identificado con número de expediente administrativo L-FLDA-000207-24-02 de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Comercio (Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas) en el predio ubicado en Avenida Paseo de los Leones, sin número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, el cual cuenta con una superficie total de 32,206.50 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2.

III. Inciso e). - Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

Presenta juego de Planos (1 de 2 al 2 de 2) correspondientes al Proyecto Arquitectónico o Licencia De Uso De Suelo, Licencia De Construcción (Regularización) Y Uso de Edificación (Regularización) Para Comercio (Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas), firmada por el C. Miguel Ángel Ríos Romero, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "AUTOMOVILES TECNOLOGICOS. S.A DE C.V". en su carácter Titular de la Construcción, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el Ing. [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 09305007, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

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

Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional Ing. Civil 2882303 e Ingeniero de Transito 6720939, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 28- veintiocho días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para los predios ubicados en la avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los número de expedientes catastrales [REDACTED]

III. Inciso g). - Estudio de Impacto Ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

Presenta Estudio de Impacto Ambiental para proyecto "Agencia ByD Leones", elaborado por los C.C. Bióloga [REDACTED] 3 y M.C. [REDACTED] 3 de fecha de recibido por la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, el día 26 -veintiséis del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro.

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

- Presenta Estudio Geológico de fecha 05-cinco días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado y signado por el Ingeniero Geofísico [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 1966352, anexando su carta responsiva de dicho estudio en fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el proyecto Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (regularización) y Uso de Edificación (regularización) para Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas, con relación a los predios ubicados en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] 2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03 OFICIO SEDUSO/03969/2024

- Presenta Estudio Hidrológico y carta resposiva de fecha 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por el Ingeniero Civil [redacted] con número de cédula profesional 1886060, para el proyecto de Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (regularización) y Uso de Edificación (regularización) para Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas, con relación a los predios ubicados en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [redacted]

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- Presenta la Factibilidad para el Servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con número de oficio ME-COM-GVU-308-24, de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación a la solicitud NO. 1-19528822 en la cual solicita la contratación de los servicios de agua y drenaje para uso Comercial (Agencia de Autos) en un predio ubicado en la calle Av. Paseo de los Leones, Sin Número, Colonia Cumbres Elite 4, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [redacted] la Dirección de Operación de SADM a través de la Central Operativa Lincoln, informa que, de acuerdo a la revisión técnica efectuada, es factible proporcionarle el servicio cumpliendo las consideraciones indicadas en el mismo.
- Presenta la Factibilidad para el Servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con número de oficio ME-COM-GVU-307-24, de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación a la solicitud NO. 1-19528842 en la cual solicita la contratación de los servicios de agua y drenaje para uso Comercial (Agencia de Autos) en el predio ubicado en la calle Paseo de los Leones, Sin Número, Colonia Cumbres Elite 4, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [redacted] la Dirección de Operación de SADM a través de la Central Operativa Lincoln, informa que, de acuerdo a la revisión técnica efectuada, es factible proporcionarle el servicio cumpliendo las consideraciones indicadas en el mismo oficio.

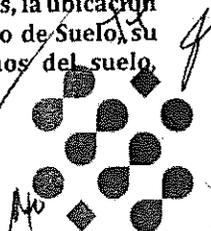
III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

Presenta copia simple de oficio DIE-F-175-2024, de fecha a los 15-quince días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana poniente donde considera FACTIBLE, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado Automóviles Tecnológicos, localizado en la Avenida Paseo de los Leones, Sin Número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expedientes catastrales: [redacted] Con vigencia de 3 meses a partir de su fecha de elaboración.

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

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

- Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo.





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03 OFICIO SEDUSO/03969/2024

sector del Fraccionamiento Hacienda Santa Clara, el cual fue inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio bajo el [redacted] 2º 100,307.99 metros cuadrados que es la superficie que ocupa el primer sector del fraccionamiento Cumores Santa Clara, el cual fue inscrito bajo el número 560, volumen 174, libro 85, sección fraccionamiento de fecha 19-dieinueve de enero de 1194 quedando un superficie de 583,962.40 m2 (quinientos ochenta y tres mil novecientos sesenta y dos punto cuarenta metros cuadrados) la cual se conforma por dos polígonos (polígono norte y polígono sur), Polígono Norte de 226,225.84 metros cuadrados y Polígono Sur de 357,736.526 metros cuadrados, ahora bien la suscrita Sierra Morena S.A. de C.V. solicita al registro Público de la Propiedad y del Comercio la inscripción bajo el [redacted]

- Acta fuera de protocolo número 36,804/2001, de fecha 22- veintidós días del mes de noviembre del año 2001- dos mil uno, ante el Licenciado Javier García Garza, notario suplente adscrito a la Notaría Pública, número 89 ochenta y nueve, de la cual es Titular el señor Licenciado León A. Flores, con domicilio en este municipio y ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, comparece la señorita Lillie Ramírez Gonzalez, en su carácter de representante legal de la empresa denominada SIERRA MORENA, S.A. DE C.V., La compareciente cuenta con la capacidad legal necesaria, se Ratifican en todas y cada una de sus partes el contenido del presente documento, el cual consta de 2 hojas utilizadas por un solo lado, reconociendo a su vez como suya y puesta de puño y letra su respectiva firma que le suscribe.
- Presenta copia simple de la inscripción ante el Primer Registrador Público de la Propiedad de la primera cabecera Distrital, presente, - el Ingeniero Héctor Gonzalez García, en su carácter de apoderado legal de la empresa denominada "SIERRA MORENA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que cuenta con posesión y pleno dominio de los siguientes inmuebles Polígono Norte de 226,225.84 metros cuadrados, expediente catastral 19-001-200-8 y Polígono Sur de 357,736.526 metros cuadrados, expediente catastral 19-001-200-8, que las descripciones de los predios antes citados no corresponden a la situación física de los mismos toda vez que dichos inmuebles fueron afectados y subdivididos en forma natural por el trazo de las Calles Alejandro de Rodas y Avenida Leones, por lo que la existencia de dichas calles, obligan a subdividir los inmuebles de 359,174.32 y 226.225.84 metros cuadrados en tres polígonos, por lo que respecta polígono Norte, 1.- Polígono número 1 uno- con superficie de 20,641.976 metros cuadrados, 2.- polígono 2 dos, superficie de 49,423,237 metros cuadrados, 3.- polígono número 3 tres, superficie de 156,160.627 metros cuadrados, por lo que el polígono sur, 4.- polígono número 4 cuatro superficie de 264,118.923 metros cuadrados, 5.- polígono número 5 cinco superficie de 47,561.974 metros cuadrados, 6.- polígono numero 6 seis superficie de 53,006.054 metros cuadrados. quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo [redacted]
- Acta Fuera de Protocolo, número 58,165/2002, d fecha 01-un día del mes de abril de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, hace constar que comparecen los señores Héctor Gonzalez García, en su carácter de apoderado especial de la empresa SIERRA MORENA, S.A DE C.V. y el [redacted] manifiesta que ocurren Ratificar en todas y cada una de sus partes el contenido del presente documento, que anteceden y reconocen como suyas y puestas de su puño y letra su respectiva firma que le suscribe
- Presenta copia simple de la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, presente, - el Ingeniero Héctor Gonzalez García, en su carácter de administrador Único de "SIERRA MORENA", S. A. DE C. V., que es propietaria de un bien inmueble que se describe a continuación Polígono 4 que forma parte del Polígono Sur de 264,118.923 metros cuadrados, en fecha reciente se tramitó Análisis para rectificación de medidas, ante la Dirección de Catastro, departamento de Cartografía, del Instituto registral y catastral del Estado de Nuevo León, con plano de trámite de número de Folio 98315/17 del expediente [redacted] 717 del Municipio de Monterrey, quedando un superficie total de 252,972.75 metros cuadrados, quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo [redacted]



- Acta Fuera de Protocolo número 089/140,705/18, de fecha 11-once días del mes de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo,, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 89-ochenta y nueve, con domicilio en este Municipio y ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, se hace constar que ante el compareció el señor Ingeniero Héctor Gonzalez García, por sus propios derechos y además en su carácter de Apoderado general de la empresa denominada "SIERRA MORENA S.A. DE C.V." y que el señor Arquitecto [REDACTED] por sus propios derechos que ocurren ante esta parte a fin de ratificar las firmas puestas en el documento que antecede, mismo que forma parte integrante de la presente acta.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 16,749 dieciséis mil setecientos cuarenta y nueve, en el Municipio de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a día 31-treinta y un días del mes de agosto de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 89-ochenta y nueve, con domicilio en este municipio y con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, hace constar un contrato de compraventa de un bien inmueble, que celebran por una parte los señores [REDACTED] a quienes en lo sucesivo se les denominara la parte vendedora y de la otra parte, la sociedad Sierra Morena, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el señor Arquitecto [REDACTED] en su carácter de apoderado Jurídico General de la persona moral referida, de un lote de terreno rústico en la ex comunidad de San Bernabé, Topo Chico, jurisdicción de este Municipio con superficie de 25,027.19 metros cuadrados, con el expediente catastral [REDACTED] Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número de inscripción [REDACTED]
- Presenta copia simple de inscripción, en el municipio de Monterrey, capital del Estado e Nuevo Leon, Estados Unidos Mexicanos, al día 12-doce de enero de 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 89-ochenta y nueve, con domicilio en este Municipio y ejercicio en el Primer Distrito registra en Estado e Nuevo león, hace constar y certifica las 02-dos hojas es fiel cotejado y devuelto a su prestante, lo anterior se asienta en el acta bajo el número 118,490 ciento dieciocho mil cuatrocientos noventa del libro de control de actas fuera de Protocolo de la misma notaria, en fecha 27-veintisiete días del mes de octubre del 2015-dos mil quince bajo el expediente administrativo número S-115/2015, en el cual se aprueba en 03-tres porciones (01-un lote, 01-una futura área de cesión vial y 01-un área de cesión vial de la avenida Paseo de los Leones), del predio con superficie de 20,641.976 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] para quedar como sigue, Lote 1 con superficie de 15,788.892 metros cuadrados, Lote 2 como un área reservada para Futura cesión Vial para la Avenida Paseo de los leones, con una superficie de 970.603 metros cuadrados, Lote 3 como un área de Cesión Vial con una superficie de 3,882.481 metros cuadrados para la Avenida Paseo de los leones, ubicadas colindantes a la Avenida Paseo de los Leones, quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo [REDACTED]
- Presenta copia simple de la inscripción ante C. Licenciada Sylvia Yolanda Obregón Cabrieles, Primer Registrador de la Propiedad y del Comercio, Primera Cabecera Distrital en Monterrey, Nuevo León presente.- Juan Carlos Martínez Rodríguez en su carácter de representante legal de la empresa denominada "SIERRA MORENA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, según justifico en el apartado de personalidad dentro de la ratificación del presente escrito, se solicitó la inscripción de la FUSION-SUBDIVISION, autorizada por la Secretaría de Desarrollo urbano y ecología del municipio de Monterrey, mediante número de Oficio 15268/SEDUE/2020, bajo el Expediente Administrativo número S-106/2020 de fecha 04 de diciembre de 2020, así mismo el Plano autorizado quedo debidamente autorizado por el instituto registral y catastral del Estado de Nuevo león, Dirección de Catastro de fecha 15 de enero de 2021 mediante Folio M70 R-19 211000074, en el cual s fusiono de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de 25,027.19 m2 y 19-001-717 con superficie de 252,972.75 metros cuadrados para formar un solo polígono de 277,99.94 metros cuadrados, para posteriormente SUBIDVIDIRSE en 3-tres porciones de los polígonos con las siguientes superficies i) lote resultante de la subdivisión 001, con una superficie de 32,206.50 metros cuadrados, ii) lote resultante de la subdivisión 002, con una superficie de 107,233.23 metros cuadrados y iii) lote resultante de la subdivisión 003, con superficie de 138,560.21 metros cuadrados. Registrada ante

[Handwritten signature]
14

[Handwritten signature]
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología
Sustentable



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03 OFICIO SEDUSO/03969/2024

el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo

4

- Acta fuera de protocolo número 90/13,984/2021 de fecha 26-veintiseis días del mes de enero del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales Gonzalez, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 90-noventa, con ejercicio en Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, compareció el señor Juan Carlos Martínez Rodríguez, en representación de la Sociedad denominada "SIERRA MORENA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, donde ratifica el contenido de firmas.
- Presenta copia certificada del Contrato de Arrendamiento celebrado por parte de la empresa Sierra Morena, S.A. de C.V. a quien en lo sucesivo se le denominara EL ARRENDADOR, representado por el Arquitecto Jorge Gonzalez García, y por la otra parte la persona moral Automóviles Tecnológico, S.A. de C.V., representada por el señor [redacted] a quien se denomina EL ARRENDATARIO, respecto uno de los predios identificado con el número catastral [redacted] con una porción de terreno 2,240.00 metros cuadrados de terreno y el otro identificado con el número catastral [redacted] dicho inmueble solo será motivo del arrendamiento un área de 1,019.76 metros cuadrados, para un total en ambas porciones de los inmuebles antes citados de: 3,259.75 metros cuadrados contando con una vigencia de 15-quince años más 5-cinco años forzosos para a partir del día 01-primer del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés

IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio número 382E-7216 de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de impuesto predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro del bimestre 1 al 6 respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]
- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio número 382E-7221 de fecha 25-veinticinco días del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de impuesto predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro del bimestre 1 al 6 respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 13,679.82 (trece mil seiscientos setenta y nueve pesos 82/100 M.N), con número de recibo folio 317000034901 de fecha 08-ocho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000208-24-03 al expedientes catastrales [redacted]

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

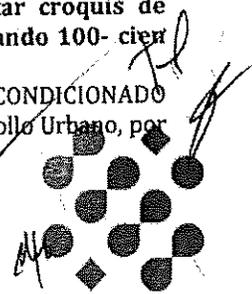
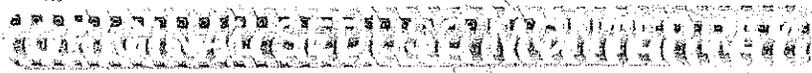
Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores impresas a color respectivamente del predio.

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

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

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

El giro solicitado 2.6.1 AGENCIA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS, es considerado como CONDICIONADO por frente a una vialidad clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO por el Plan de Desarrollo Urbano, por



lo que Presenta croquis de levantamiento de usos de suelo de acuerdo a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

XII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección [REDACTED] expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro.

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

- Presenta Carta Responsiva del Director Responsable de Obra de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por la Ingeniero [REDACTED] con número de cedula profesional 9305007, para el trámite de Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) Para Comercio (Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas), para los predios ubicados en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del Estudio de Movilidad de fecha 28-veintiocho días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula profesional Ing. Civil 2882303 e Ingeniero de Transito 6720939, para el trámite de Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas para los predios ubicados en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del Estudio Hidrológico de fecha 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 1886060, para el trámite de la de Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del Diseño y Memoria de Cálculo Estructural de fecha 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional 937000, para el trámite de Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (Agencia de Automóviles), para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expedientes catastrales [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del Asesor en Seguridad Estructural de fecha 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional 937000, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (Agencia de Automóviles), para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expedientes catastrales: [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del Estudio Geológico de fecha el Ingeniero Geofísico [REDACTED] con número de cedula profesional 1966352, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el proyecto Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (regularización) y Uso de Edificación (regularización) para Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas, con relación a los predios ubicados en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED]

kl
Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano

14



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03 OFICIO SEDUSO/03969/2024

C) Para el trámite de licencia de construcción (regularización), 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 regularización de construcción de 1,696.78 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4c.

Por otra parte, 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: "...Los requisitos para la obtención de Regularización de Construcción según su tipo son:"

Considerando que la Regularización de construcción es de 1,696.78 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4c, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 10 (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 125 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 o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;

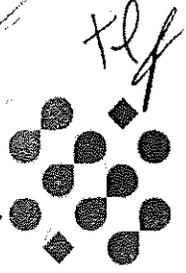
Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso a) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, B) del artículo 160 bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del presente Dictamen.

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

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso a) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León del presente Dictamen.

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

No aplica este requisito para este tipo de trámite.



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

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso e) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León del presente Dictamen

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

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso c) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado B), del artículo 160 bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del presente Dictamen.

6. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) del artículo 160 Bis, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Monterrey, Nuevo León, del presente Dictamen.

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000151-24 de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que: *SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.*
- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000085-24 en fecha 20-veinte días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que: *NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.*

8. 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.

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio número DPCE-SAP-AR-248-2024 de fecha 25-veinticinco días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACION PARA AGENCIA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLISTAS AUTOMOVILES TECNOLOGICO, S.A. DE C.V.**, ubicada en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, con número de Folio: IR24-150 de fecha 29-veintinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Lineamientos a implementar como Medidas de Prevención de en materia Contra Incendios el folio IR24-150, contiene el proyecto; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACION PARA AGENCIA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLISTAS** ubicado en MANZANA 001; LOTE 157 y200; CALLE AV. PASEO DE LOS LEONES No.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03
OFICIO SEDUSO/03969/2024

S/N: COLONIA S/C, en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, con los expedientes catastrales [redacted] 2

9. Estudio de impacto vial.

Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

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.

- El estudio señalado deberá ser firmado por el Asesor Estructural y contendrá las especificaciones y medidas de remediación necesarias, apoyado de ilustraciones gráficas y fotografías, haciendo una descripción de lo observado en el mismo. En caso de casas habitación unifamiliares se podrán regularizar las construcciones que se encuentren en la siguiente situación:
- Presenta **Reporte de Revisión Estructural** de Construcción Existente de fecha 04-cuatro del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Ingeniero Civil [redacted] 3 con cédula profesional 937000, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 20-veinte días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expedientes catastrales [redacted] 2

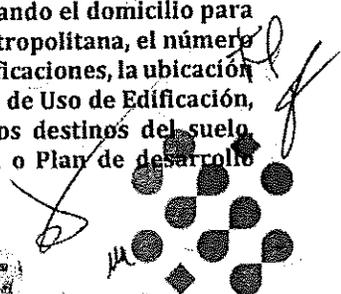
D) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos 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,
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- V. Pago de derechos correspondientes;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en la fracción III incisos c), e) y b) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado B) fracción II, y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el apartado C) de los numerales 10 respectivamente, del presente Dictamen.

E) 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, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo



urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;

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. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

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) y a su vez es requerida en la fracción III incisos a), c) y e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado B) fracción II y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del presente Dictamen.

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 (1 de 2 al 2 de 2), de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), fracción III, inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Comercio (Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas).

VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color.

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción VI, del presente Dictamen.

IX. Alineamiento Vial;

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), numeral 7, del presente Dictamen.

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

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), numeral 10, del presente Dictamen.

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 C) numeral 8, del presente Dictamen.

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;

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción VIII del artículo 160 Bis, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León, del presente Dictamen.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03 OFICIO SEDUSO/03969/2024

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

Presenta ficha ambiental debidamente sellada por la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Monterrey, en fecha 16-dieciséis días del mes de febrero de 2024 dos mil veinticuatro.

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 \$ 13,679.82 (trece mil seiscientos setenta y nueve 82/100 M.N), con número de recibo folio 3170000034901 de fecha 05-cinco días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000208-24-03 a los expedientes catastrales 2

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

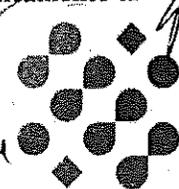
Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección de en la 1 expedido por Agua y Drenaje. del periodo de facturación de agosto 2024.

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y, Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional d) del presente.

XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite. Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicados en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción XIII del presente Dictamen.

F) 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03
OFICIO SEDUSO/03969/2024

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso c), del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicados en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), fracción V del presente Dictamen.

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 los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

G) Otros Documentos

Presenta el Oficio Número No. 139.04.1.-0303/2024, de fecha 05-cinco días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, Departamento de Recursos Naturales y Vida Silvestre, de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita lineamientos aplicables en materia de cambio de uso de suelo de un predio ubicado en Avenida Paseo de los leones s/n, Colonia Ex comunidad de San Bernabé topo Chico, en el municipio de Monterrey, N.L, en una superficie de 3,259.76 metros cuadrados, donde se pretende llevar a cabo una construcción de una agencia de carros.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

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

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastrales **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03 OFICIO SEDUSO/03969/2024

CUMBRES PONIENTE en donde da frente a la avenida Paseo de los Leones donde es Clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, en el cual el uso solicitado para 2.6.1 AGENCIA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS, es considerado como CONDICIONADO.

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como CONDICIONADO; mismo que se marca en el punto IV del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..." por lo cual, para estar en la posibilidad material y jurídica de autorizar el uso de suelo, solicitado de Agencia de automóviles, Camiones y Motocicletas deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

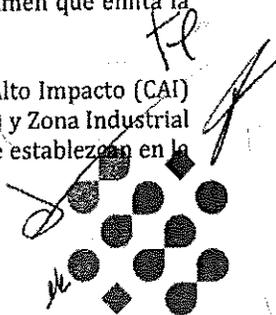
I Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI); aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".



Es relevante destacar que las **CONDICIONANTES**, señaladas por el artículo 19 del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, fueron cubiertas de acuerdo a lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto son aplicables, y da cumplimiento a los Requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey;

Requerimiento II. Contaminación: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen en fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante oficio número **DGDV-2077/24**, dictamen **LTA-173/24**, donde se indican los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite **Proyecto Arquitectónico o Licencia De Uso De Suelo, Licencia De Construcción (Regularización) Y Uso de Edificación (Regularización) Para Comercio (Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas)**, de los predios ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] **2**

Requerimiento III. Impacto Vial: De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número **DPT/V/247/2024**, de fecha del 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Opinión Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado donde solicitan **Proyecto Arquitectónico o Licencia De Uso De Suelo, Licencia De Construcción (Regularización) Y Uso de Edificación (Regularización) Para Comercio (Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas)**, de los predios ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] **2**

Requerimiento IV. Seguridad: Cumple con este requerimiento con Oficio número **DPCE-SAP-AR-248-2024** de fecha 25-veinticinco días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACION PARA AGENCIA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLISTAS AUTOMOVILES TECNOLOGICO, S.A. DE C.V.**, ubicada en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación.

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA.

De acuerdo a verificación ocular, realizada en fecha 21-veintiuno días del mes de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Verificador Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, llevada a cabo en la avenida paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] **2** a efecto de verificar lo siguiente:

1. **EL USO DE SUELO QUE ACTUALMENTE SE LE ESTA DANDO A LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y EDIFICACIÓN DE DICHO INMUEBLE, DEBIENDO ASENTAR Y SEÑALAR EL ESTADO ACTUAL EN QUE SE ENCUENTRA EL MISMO O EN SU CASO BALDÍO.**
2. **COTEJAR CON EL PLANO LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO EN EL INMUEBLE PRESENTADO EN PLANO (EN CASO DE EXISTIR DIFERENCIAS FAVOR DE INDICARLAS EN EL PLANO).**
3. **VERIFICAR SI CUENTA CON CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDICADOS EN EL PLANO**
4. **VERIFICAR SI CUENTA CON EL ÁREA JARDINADA INDICADA EN EL PLANO**
5. **REALIZAR ZONIFICACIÓN INDICANDO LOS USOS DE SUELO Y LOS NÚMEROS OFICIALES DE LOS LOTES COLINDANTES**
6. **TOMAR FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR Y AL EXTERIOR DEL INMUEBLE Y DE SU ENTORNO..."**

De lo anterior se constató lo siguiente:



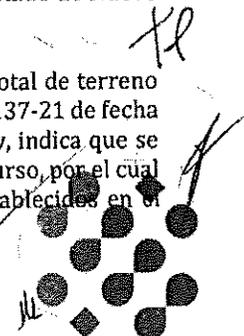
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03
OFICIO SEDUSO/03969/2024

"...al momento de la visita se pudo observar que el uso de suelo del predio actual es de agencia de auto se encuentra el predio ya construido con unas áreas no existentes en plano arquitectónico en remodelación, al cotejar el plano en el predio se verifico que no coincide la distribución arquitectónica presentada con lo actual. En el predio ya existe construcción, pero no corresponde con las dimensiones, la distribución ni las áreas proyectadas en plano arquitectónico, el área de ventas, exhibición, el almacenamiento de autos y taller (según plano) no coincide con lo actual y encontrado en 2º y 3º nivel a un nivel superior al de piso terminado que no se representa, en plano y cubriendo los cajones de estacionamiento en área posterior, el plano arquitectónico tiene proyectados cajones de estacionamiento descubiertos en el frente de fachada los cuales corresponden con o presentado a excepción del área posterior que se encuentran cubiertos por construcción representada en plano y limitando el espacio a 3 cajones de estacionamiento y parte de acceso 1 cajón por un castillo constructivo observando área..."

CUARTO. - CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 212 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión e ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio forma parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, amén de que se trata de una construcción para edificaciones no comprendidas en terreno no comprendido en fraccionamiento autorizado, tal y como lo establece la disposición en la **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, que a la letra señala: **Artículo 212.** En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: I. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 - trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente; II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; **III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;** IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes. En el presente caso se solicita un uso no habitacional, aplica lo establecido en la fracción III de la Ley antes invocada. El pago del 7% del predio identificado con el n° de expediente catastral **2** la superficie correspondiente al predio es 32,206.50 metros cuadrados; de los cuales son por autorizar, el total de los mismos restándole las áreas de afectación y vialidades, es decir lo correspondiente a la cesión al municipio para vialidad (afectación vial indicada en el plano del proyecto presentado) de 7,599.360 metros cuadrados, quedando una superficie neta de 24,607.14 metros cuadrados, correspondiéndole en el presente caso la superficie de 1,722.49 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, según avalúo comercial expedido por el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, que es de \$420 (cuatrocientos veinte pesos M. N.) por metro cuadrado, resultando por lo tanto a pagar la cantidad total de \$ 723,445.80 (setecientos veintitrés mil cuatrocientos cuarenta y cinco 80/100 M. N.), para cumplir con esto el interesado acompañó recibo de pago oficial de la Tesorería Municipal con número de Folio 3430000070456 de fecha 24 veinticuatro de septiembre de 2024 dos mil veinticuatro, de acuerdo a lo establecido en el artículo 212 punto III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y a lo establecido en el artículo 65 bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

En cuanto al predio identificado con el número de expediente catastral **2** de superficie total de terreno 15,788.892 metros cuadrados, de acuerdo al antecedente con número de expediente administrativo L-000137-21 de fecha de otorgamiento 31-treinta y uno de octubre de 2022-dos mil veintidós en el apartado, QUINTO, inciso w, indica que se anexó copia del recibo oficial número 3430000066424 de fecha 19-diecinove de septiembre del año en curso, por el cual se realizó el pago por concepto de áreas municipales 7% y 17% en cumplimiento de los conceptos establecidos en el



artículo 212 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

Superficie arrendada a dictaminar: 3,259.76 m ²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M ²	COEF	M ²	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	2,444.82	0.52	1,696.78	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	11,409.16	0.54	1,785.61	cumple
Área Libre	0.25	814.94	0.48	1,562.98	cumple
Área Verde (Coeficiente de Área Verde)	0.15	488.96	0.15	507.81	cumple
Nº de Niveles Máximo	10.00 niveles		2 Niveles		cumple
Altura por nivel	4.00 metros		**8.19 metros		cumple

Estableciendo que este trámite corresponde a Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, el solicitante presenta el plano con la construcción, sin embargo, para cuestión de aprobación y cobro de dicha construcción, deberá solicitar posteriormente la autorización del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico o Licencia de Construcción así como la Licencia de Uso de Edificación, como lo establece los Artículos 315, 316, 325 y 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y los respectivos Ordenamientos Municipales vigentes.

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

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

Soporte
 [Handwritten signatures and stamps]

[Handwritten signature]



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03
OFICIO SEDUSO/03969/2024

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

**De acuerdo a Oficio N° DPT 1636/2024 de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2024, Emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, Por los motivos y razonamientos expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como FACTIBLE por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la altura del nivel de planta baja con altura de metros medidos desde el (N.P.T.) nivel de piso terminado (488.25) al (N.S.L.) nivel superior de losa (496.44) 8.19 metros, como referencia en los planos del proyecto solicitado como Licencia De Uso De Suelo, Licencia De Construcción (Regularización) Y Uso de Edificación (Regularización) Para Comercio (Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas), de los predios ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000208-24-03.

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

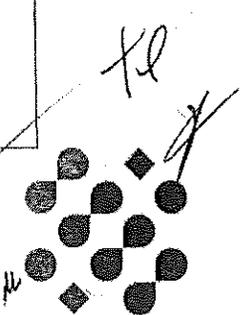
QUINTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

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

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE	
2.6.1 Agencia de Automóviles y Camiones	1 cajón	50 m ²	105.60 m ²	02 cajones	10-ONCE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y 01-UN CAJON PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD)
Área de taller	1 cajón	40 m ²	187.68 m ²	05 cajones	
Área de oficinas	1 cajón	30m ²	69.30 m ²	02 cajones	
total				09- cajones	

Gobierno
de
Monterrey
2021-2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03
OFICIO SEDUSO/03969/2024

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

*Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; ARTÍCULO 28. Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS

Datos de Construcción

M2 autorizados en la L-137-21: 2,560.72 m2
 M2 por regularizar: 1,785.61 m2
 M2 de Construcción total: 4,346.33 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados en la L-137-21: 2,560.72 m2
 M2 por regularizar: 1,785.61 m2
 M2 de Edificación total: 4,346.33 m2
 M2 Estacionamiento Techado: 0.00 m2
 No. de cajones de estacionamiento: 11- cajones

Área	M2 autorizados	M ² por regularizar	M ² Totales	Distribución de áreas
Planta Baja	2,560.72 en la L-137-22	1,696.78	4,257.50	L-137-22: 02-dos Agencias de Automóviles y 02-Talleres Mecánico Automotriz, previamente autorizadas. Área de Agencia solicitada: Estacionamiento 06-seis cajones, área de exhibición, showroom, área lounge, sala de espera. Entrega de auto, oficina de entrega, área de oficinas, sala de juntas, baños, atención a clientes, almacén refacciones, sala de espera, área de taller, almacén y estacionamiento 05-cinco cajones.
Mezzanine		88.83	88.83	Área de comedor y baños
Total	2,560.72	1,785.61	4,346.33	Solicita: Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas y Estacionamiento para 11-once cajones

SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000151-24 en fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03
OFICIO SEDUSO/03969/2024

Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000085-24 en fecha 20-veinte días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con sustento en la presente determinación, así como la solicitud materia de trámite y las demás constancias que lo integran motivo por lo que se:

ACUERDA

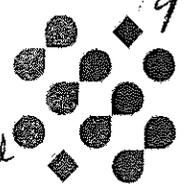
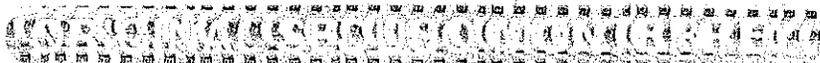
PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA el PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES)** para una superficie arrendada de terrenos de una superficie de 3,259.76 metros cuadrados ubicado en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES SIN NÚMERO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED]

SEGUNDO. OPINIONES TÉCNICAS

- Mediante Oficio No. DGDV-2077/24 y dictamen LTA-173/24 de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDS-000208-24-03, ubicados en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio DPT/V/247/2024 de fecha a los 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Oficio No. DGMEP/647/2024 y plano de fecha a los 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número DPT/G075/2024 de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la Opinión Técnico Geológica-Geotécnica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.
- Mediante oficio número DPT/H075/2024 de fecha 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

DIRECCIÓN GENERAL DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



TERCERO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio número DPCE-SAP-AR-248-2024 de fecha 25-veinticinco días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACION PARA AGENCIA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLISTAS AUTOMOVILES TECNOLOGICO, S.A. DE C.V., ubicada en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, con número de Folio: IR24-150 de fecha 29-veintinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Lineamientos a implementar como Medidas de Prevención de en materia Contra Incendios el folio IR24-150, contiene el proyecto; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACION PARA AGENCIA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLISTAS ubicado en MANZANA 001; LOTE 157 y200; CALLE AV. PASEO DE LOS LEONES No. S/N; COLONIA S/C, en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, con los expedientes catastrales **2**
- Presenta el Oficio Número No. 139.04.1.-0303/2024, de fecha 05-cinco días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, Departamento de Recursos Naturales y Vida Silvestre, de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita lineamientos aplicables en materia de cambio de uso de suelo de un predio ubicado en Avenida Paseo de los leones s/n, Colonia Ex comunidad de San Bernabé topo Chico, en el municipio de Monterrey, N.L, en una superficie de 3,259.76 metros cuadrados, donde se pretende llevar a cabo una construcción de una agencia de carros

CUARTO. Así mismo, se le informa que el Propietario, Ocupante o interesado queda obligado a cumplir al inicio de las actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y lineamientos:

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

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (01 de 02 al 02 de 02) 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 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas.
4. 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.
5. 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).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. 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 Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03 OFICIO SEDUSO/03969/2024

- 8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- 9. 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.
- 10. 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.
- 11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- 12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- 13. 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.
- 14. 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.
- 15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
- 16. 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.
- 17. 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.
- 18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
- 19. 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.
- 20. 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.
- 21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- 22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
- 23. 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.

b) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV-2077/24 y dictamen LTA-173/24 de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos:

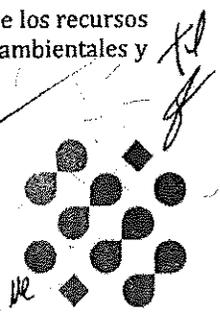
Generales

- 1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2
- 2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 3. 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

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



4. 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 07:00 a 19:00 horas (horario común para agencia de autos).
6. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.
7. 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

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

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. 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

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.
20. 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.
21. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

24. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-410-24-24 el cual no requirió reposición de arbolado.
25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 05-cinco 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 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 06-seis árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 11-once árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03 OFICIO SEDUSO/03969/2024

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 Sostenible podrá realizar las verificaciones necesarias para el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

c) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/247/2024 de fecha a los 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 2 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas 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 tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 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 28 Enero del 2024, en el cual Gabriel Ponce Elizondo, Ingeniero Civil con Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional 6720939, manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente.

• El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Paseo de los Leones y por la avenida Pedro infante, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de cualquiera de estas dos vialidades debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que de dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

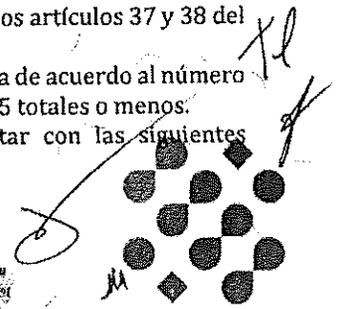
• El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

• 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 deberá 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 y 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.

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

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

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 Viabilidad del Municipio de Monterrey.

- 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 medido desde el límite de propiedad (o alineamiento vial) hacia el interior del predio.

- 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. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá 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.

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 %. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en los accesos vehiculares, la zona de las rampas y en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03 OFICIO SEDUSO/03969/2024

- Con respecto al taller mecánico y de conformidad con el Artículo 105 Fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública. Así mismo, no se deberá utilizar la vía pública como zona para almacenar vehículos usuarios del taller mecánico.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- El proyecto no cuenta con área para la carga y descarga de vehículos ni para las maniobras vehiculares del vehículo que los remolcara (madrina), por lo que no cumple con lo indicado en el Artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo. Por lo anterior, queda condicionado a no utilizar vehículos denominados "Madrinas" y/o mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad en esta edificación. Así mismo, deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

Al respecto se nos presenta un escrito firmado por C.P. Miguel Angel Ríos Romeo, Apoderado de Automóviles Tecnológico en el cual manifiestan que "la recepción de unidades de autos nuevos mediante madrina (nodriza) no se realizará en las instalaciones de la agencia BYD Cumbres, la entrega de estas unidades se realizará en el inmueble designado para resguardo de las mismas ubicado en Av. Ruiz Cortines 2333 Pte. Entre Roble y Celulosa colonia Pedro Lozano C.P. 64420 Monterrey, N.L.

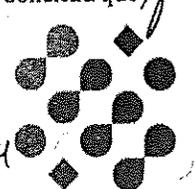
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como FACTIBLE únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada 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 sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y-Espacio Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03
OFICIO SEDUSO/03969/2024

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

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/647/2024 y plano de fecha a los 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal del cruce de Alejandro Rodas y Pedro Infante, tal como se indica en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones geométricas en el cruce de Alejandro Rodas y Pedro Infante, de acuerdo a lineamientos específicos por ésta Dirección, tal como se muestra en el plano autorizado.
3. El solicitante se compromete al suministro e instalación de las pantallas anti reflejantes en las secciones de los semáforos existente, así como, las nomenclaturas en los brazos de los postes; lo anterior, incluye, todo lo necesario para su correcto montaje; además, de que deberá aportar en el mantenimiento de la pintura de las estructuras de los semáforos existentes, de acuerdo a los lineamientos establecidos por ésta Dirección General.
4. 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 entregue la Secretaría.
5. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
6. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno de manera inmediata posteriormente a la obtención de la licencia.

e) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G075/2024 de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.

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

La presente se circunscribe a los aspectos en materia GEOLÓGICA-GEOTÉCNICA 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 ésta 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03 OFICIO SEDUSO/03969/2024

f) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H075/2024 de fecha 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

En lo que respecta a la opinión en materia hidrológica, se considera como FACTIBLE, por lo que se deberán de atender lo siguiente:

- 1. Esta opinión técnica es exclusivamente del predio del cual se le está efectuando la solicitud de licencia.
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
5. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
6. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
7. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en el estudio presentado.
8. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

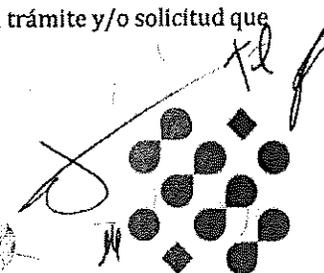
Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

La presente se circunscribe a los aspectos HIDROLOGICOS 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.

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
- 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 (foto sensor)
- 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000208-24-03 OFICIO SEDUSO/03969/2024

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

Energía renovable:

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

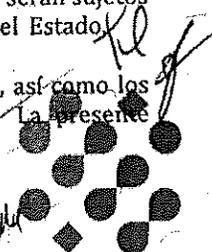
h) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:

- Deberá cumplir con lo indicado en materia de seguridad de acuerdo al Oficio número DPCE-SAP-AR-248-2024, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, de fecha 25-veinticinco días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a Implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACION PARA AGENCIA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLISTAS AUTOMOVILES TECNOLOGICO, S.A. DE C.V., ubicada en la Avenida Paseo de los Leones, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Deberá cumplir con lo indicado en oficio con número de Folio: IR24-150, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, en fecha 29-veintinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Lineamientos a implementar como Medidas de Prevención de en materia Contra Incendios el folio IR24-150, contiene el proyecto; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACION PARA AGENCIA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLISTAS ubicado en MANZANA 001; LOTE 157 y200; CALLE AV. PASEO DE LOS LEONES No. S/N; COLONIA S/C, en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED]

QUINTO. 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.

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

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



autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

OCTAVO. Expídase el **PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES)**; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIA 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.

TVNB/NUMM/JEGH/ZVNR/JES

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ricardo Mercado Aguilera en su carácter de apoderado siendo las 230 horas del día 27 del mes de 09 del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Treut Aguilera

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 214125

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Ricardo Mercado Aguilera

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACION 7
6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000208-24-03
	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	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-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	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de Pasaporte, 6. Número de OCR (Credencial de Elector), 7. 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.	