



OFICIO. No. SDU/01816/2025
EXP. ADM: L-000114-22

INSTRUCTIVO

A LOS C. C. IVÁN RODRIGO DORIA PÉREZ, MARTHA ISABEL
PÉREZ ARTIÑANO y JUAN DORIA CHÁVEZ.

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-000114-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco. -----
-----**VISTO**, el expediente administrativo **L-000114-22**, formado con motivo de la solicitud presentada el 30-treinta de mayo de 2022-dos mil veintidós, por los C. C. **IVÁN RODRIGO DORIA PÉREZ, MARTHA ISABEL PÉREZ ARTIÑANO y JUAN DORIA CHÁVEZ**: propietarios del inmueble ubicado en: [REDACTED] identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (LAVADO DE AUTOS Y VIVERO)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **1,677.54** metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

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

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.

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

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

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Lavado de Autos y Vivero) ubicado en la [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

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

• Presenta Escritura Pública Número 3,298-tres mil doscientos noventa y ocho, en la Ciudad de San Pedro, Garza García del Estado de Nuevo León, a los 10-diez días del mes de marzo del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario público con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, Titular de la Notaría Pública Número 108-Ciento ocho, comparecieron por una parte la señora Licenciada Laura Gerardina Rodríguez Servín y su esposo señor Gerardo Téllez Montoya a quienes en lo sucesivo se les denominará la parte vendedora y de la otra el señor Iván Rodrigo Doria Pérez, la parte compradora de la nuda propiedad y el señor Juan Doria Chávez y la señora Martha Isabel Pérez Artiñano, como la parte compradora del Usufructo Vitalicio. Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo en **3**

• Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el Artículo 319, fracción XI, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

• Presenta comprobante de pago derechos municipales con número de folio 3010000069122 de fecha 30-treinta de mayo de 2022-dos mil veintidós por concepto de ingreso correspondiente a la Licencia de Uso de Uso de Suelo e información de Factibilidad y Lineamientos.

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

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

• Los C.C. Iván Rodrigo Doria Pérez, Martha Isabel Pérez Artiñano y Juan Doria Chávez, acuden por su propio derecho a solicitar su trámite para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Lavado de Autos y Vivero) ubicado en la **1** en un predio identificado con el número de expediente catastral **2** y presentan las siguiente identificaciones;

• Presenta copia de identificación oficial INE del C. **Iván Rodrigo Doria Pérez**, número de credencial **4** propietario de la nuda propiedad del predio.

• Presenta copia de identificación oficial INE del C. **Juan Doria Chávez**, número de credencial **4** propietario del Usufructo Vitalicio.

• Presenta copia de identificación oficial INE de la C. **Martha Isabel Pérez Artiñano**, número de credencial **4** propietario del Usufructo Vitalicio.

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

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



OFICIO. No. SDU/01816/2025
EXP. ADM: L-000114-22

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta comprobante de pago derechos municipales con número de folio 3010000069122 de fecha 30-treinta de mayo de 2022-dos mil veintidós por concepto de ingreso correspondiente a la Licencia de Uso de Suelo e información de Factibilidad y Lineamientos.

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el Artículo 311, fracción I inciso d), fracción II inciso e) y fracción III e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

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

- Manifiesta en solicitud y juego de planos del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Lavado de Autos y Vivero), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

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

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

- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega una vez autorizada la Licencia solicitada.
- Anexa Estudio de Impacto Vial y carta responsiva de fecha septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por el Ingeniero Civil [REDACTED] responsable técnico del estudio, cedula profesional número 11681304, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

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

- Presenta copia de pago con número de folio 329E-1164 de fecha 16-dieciseis de enero de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al pago de impuesto predial del primero al sexto bimestre de 2024, para el predio con expediente catastral número [REDACTED]

2 ubicado en la

1

- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-74/24, mediante dictamen emitido por La Dirección General para un Desarrollo Verde con número de oficio DGDV-1001/24, de fecha 13-trece de mayo de 2024-dos mil veinticuatro y la ficha ambiental debidamente sellada por la entonces Dirección de Ecología de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha de recibido a los 02-dos días del mes de febrero de 2022-dos mil veintidós para el predio ubicado en 1 identificado con el expediente catastral 2

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

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

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no tiene riesgo Geológico o Hidrológico, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el Artículo 311, fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el Artículo 311, fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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



OFICIO. No. SDU/01816/2025
EXP. ADM: L-000114-22

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

VI. 4 Fotografías del predio.

- Presenta 07-siete fotografías interiores y 17-dieciséis fotos exteriores del inmueble, dando cumplimiento al Artículo 160 Bis., fracción VI del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.

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 por ser un proyecto no catalogado con valor histórico o artístico, por lo cual no aplica con lo señalado en el Artículo 160 Bis., fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

- El giro solicitado de LAVADO DE AUTOS es considerado como PERMITIDO, y el de VIVEROS es Considerado como CONDICIONADO, se encuentra ubicado en un CBI-Corredor de Bajo Impacto por lo que no es aplicable la predominancia de acuerdo a lo señalado en el Artículo 160 Bis., fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Otros Documentos

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad respecto al mes de julio del año 2023, con dirección en la **1**
- Allega CD con el proyecto en digital.

Dictámenes Externos

- Mediante oficio número **SSPC/DPC/D/2807/24**, bajo el expediente No. **PC/894/21/24**, de fecha 28-veintiocho de junio de 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana, emite lineamientos de seguridad para el uso de Lavado de autos y viveros, en materia de Protección Civil de Monterrey para la construcción de un lavado de autos y viveros, dando un total por construir de 467.71 M2, repartidos en una planta baja, el predio en cuestión se ubica en la **1** el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 1,677.54 m2, identificado con el expediente catastral **2** realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **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 de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 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 CUMBRES dando frente a la **2** identificada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO, en donde el uso solicitado para SERVICIO, 3.3.4 LAVADO DE AUTOS se considera como PERMITIDO y 2.2.20 VIVEROS se considera como CONDICIONADO.

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y determinado como **CONDICIONADO**; según expone en el párrafo que antecede, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..." por lo cual, para estar en la posibilidad material y jurídica de autorizar el uso de suelo, solicitado de Vivero, se debe 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



OFICIO. No. SDU/01816/2025
EXP. ADM: L-000114-22

condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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

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

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

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

Es relevante destacar que las **CONDICIONANTES**, señaladas por el artículo 19 del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 **CBI-CORREDOR DE BAJO 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. Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen en fecha 13-trece de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo Oficio **DGDV-1001/24**, La Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental, dentro del Dictamen LTA-74/24**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Lavado de Autos y Vivero) del expediente administrativo L-000114-22, de un predio ubicado en la [REDACTED] 1
[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número **PRT/013/2024**, de fecha 16-dieciseis de octubre del 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 Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Lavado de Autos y Vivero) de un predio ubicado en la [REDACTED] 1
[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
[REDACTED] concluyéndose factible.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de fecha 28-veintiocho de junio del 2024-dos mil veinticuatro, mediante número de oficio **SSPC/DPC/D/2807/24**, expediente **No. PC/894/21/24**, en el cual la **Dirección Municipal de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana**, informa que el día 28-veintiocho de junio se realizó una inspección y revisión por parte de personal para revisar el predio, esto con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para el uso de Lavado de Autos v Viveros. En el predio en cuestión que se ubica en la [REDACTED] el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 1,677.54 m2 aproximadamente y con expediente catastral [REDACTED]

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes..."

TERCERO. VERIFICACION FISICA

En fecha de 24-veinticuatro de febrero de 2022-dos mil veintidós, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevo a cabo una Verificación ocular en el inmueble ubicado en la [REDACTED] a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando lo siguiente: "...Se observa que parte del predio es utilizado como vivero, solo se observan estructuras temporales del vivero (sombras), no tiene definido sus cajones de estacionamiento aún y se detecta un árbol de aproximadamente 10" de diámetro en el interior del predio, aproximadamente 10 árboles en la banqueta peatonal perimetral del inmueble, fuera del límite de propiedad."

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.

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

Superficie a dictaminar: 1,677.54 m ²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M ²	COEF	M ²	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	1,342.03	0.28	467.71	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	4,193.85	0.28	467.71	cumple
Área Libre	0.20	335.51	0.72	1209.83	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	167.75	0.10	168.51	cumple
N° de Niveles Máximo	8.00 niveles		1 Niveles		cumple
Altura por nivel	4.00 metros		3.10 metros		cumple



OFICIO. No. SDU/01816/2025
EXP. ADM: L-000114-22

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.

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...". Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida (3.10 M) en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

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 los dispuesto por la Ley"; y Además Leyes, Planes y reglamentos vigentes o que resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejara de ser válida en caso de que el plano del proyecto se modifique.

QUINTO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO

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

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA	REQUIERE EN DISEÑO	RESUELVE CON	OPINIÓN
--------------------	------------------	--------------------	--------------	---------

11521

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
2.2.20 Viveros	1 cajón	40 m ²	80 m ²	2-dos cajones	08-cajones (01 cajón de discapacitados y 07 cajones estándar)	*cumple
3.3.4 Lavado de autos	1 cajón	40 m ²	108 m ²	3-tres cajones		

*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 AREAS.

Como parte de los requisitos establecidos en el Artículo 311, fracción III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado Artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-000114-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	M ² por Construir	M ² Totales	Distribución de áreas
Planta Baja	467.71	467.71	Área de Estacionamiento para 05 cinco cajones estándar y 01-un cajón discapacitado, área de aspirado, administración, cuarto de bombas, baños, caseta, prelavado y lavado. Estacionamiento para 02-dos cajones estándar y área de vivero sin techar
Total	467.71	467.71	LAVADO DE AUTOS Y VIVERO

SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al Artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el Artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-000114-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número **TV-000269-21** en fecha 02-dos de julio del 2021-dos mil veintiuno. respecto al predio ubicado en la **1** **2** identificado con el número de Expediente Catastral **2** en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, debiendo respetar el límite de propiedad de acuerdo a la escritura y respetar ochavos de acuerdo a escrituras.



NOVENO. OPINIONES TÉCNICAS.

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

• Oficio **DGDV-1001/24**, de fecha 13-trece de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, La Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, dentro del Dictamen **LTA-74/24**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Lavado de Autos y Vivero) del expediente administrativo L-000114-22, de un predio ubicado en [REDACTED] de esta ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED] mediante el cual se señala lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994),
2. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
8. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
9. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
10. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-667-21 el cual deberá actualizar ingresando de nuevo los requisitos, presenta Factura/Vivero de fecha 03 de mayo de 2023, presenta pago Reposición de fecha 03 de mayo de 2023.
11. En el espacio destinado a área verde, deberá ser contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada, además, deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento.
12. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

Oficio número **PRT/013/2024**, de fecha 16-dieciseis de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, 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 por el solicitante y plano concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual señalo lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
 - Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
 - Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 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 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.

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

El proyecto 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.

• 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 Yacasta, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el interior del predio, con objeto de que se realicen las maniobras de reversa dentro del predio.

• Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libres para ser ocupados exclusivamente por vehículos.

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

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

• Se deberá señalar de manera clara mediante señalamientos o marcas en la superficie de rodamiento el sentido de circulación vehicular. Adicionalmente, el Desarrollo deberá contar con personal de planta que auxilie a los usuarios del auto lavado a realizar sus maniobras tanto en el acceso como en el interior del Desarrollo. Estos deberán de indicarles a los conductores la trayectoria que estos deberán seguir al interior, evitando que se formen filas al exterior del predio.

• Tomando en cuenta las trayectorias vehiculares, las dimensiones del lavado de autos, su área de trabajo, y las dimensiones del carril de circulación, solo deberá dar servicio a vehículos ligeros, no mayores a los 6.00 metros de longitud.

• De acuerdo al estudio de Impacto Vial, para evitar filas vehiculares al exterior del predio se deberá garantizar una fila vehicular de al menos 6 vehículos al interior del predio entre el límite de propiedad y el área de caja, por lo que se condiciona a respetar el diseño vial propuesto.

• El propietario y los encargados del Desarrollo quedan obligados a no tener vehículos estacionados o detenidos fuera del predio en espera de ser atendidos. Queda prohibido brindar servicio de lavado, secado o acabado a vehículos en la vía pública.

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

• El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.



OFICIO. No. SDU/01816/2025
EXP. ADM: L-000114-22

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.

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

C) En cuanto a la propuesta de movilidad presenta La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a la propuesta de Movilidad, señalando lo siguiente:

• Mediante número de oficio DGMEP/533/2024, de fecha 29-veintinueve de julio del 2024-dos mil veinticuatro, emitió Visto Bueno de la propuesta de Movilidad condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se comprometerá al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a habilitar la banqueta frente a su predio tal como se especifica en el plano autorizado cumpliendo siempre con la normativa correspondiente.
3. El solicitante se compromete al suministro e instalación de los dispositivos para el control del tránsito, adicionales a la señalización correspondiente al numeral 1; los cuales, deberán ser instalados de acuerdo a las especificaciones y ubicaciones indicados en el plano autorizado.
4. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y de 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 notificación correspondiente a ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

d) 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:



OFICIO. No. SDU/01816/2025
EXP. ADM: L-000114-22

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

Energía renovable:

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

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA LA FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO, PARA SERVICIOS (LAVADO DE AUTOS Y VIVERO)**, respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] ¹ conformado de una superficie de 1,677.54 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] ²

SEGUNDO. Esta Resolución **NO** autoriza la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados;

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

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

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado por trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado

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

SEXTO. 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.

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

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

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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

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

SCS/OCRA/JEGH/ZVNR/FAGR

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Juan Dong Chavez en su carácter de propietario siendo las 12:34 horas del día 08 del mes de 09 del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alejandro Paz Delgado

FIRMA _____

No.DEGAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

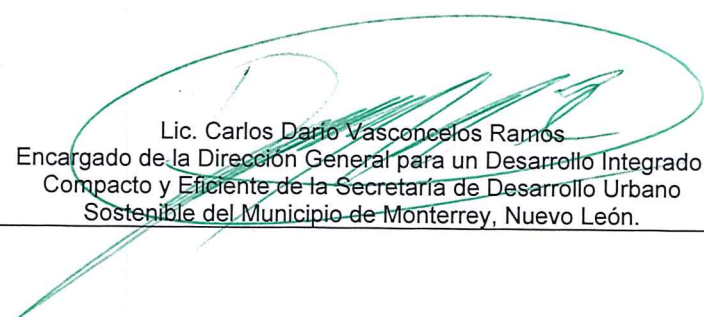
NOMBRE JUAN DONG CHAVEZ

FIRMA _____

IDENTIFICACIÓN 4

6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000114-22
	Fecha de Clasificación	14 de octubre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2.Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5.Nombre, 6.Firma.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario 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.