



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. JOSÉ CARLOS GONZÁLEZ CALDERÓN (PROPIETARIO), JOSÉ CARLOS GONZÁLEZ CHAPA Y MAURICIO GONZÁLEZ CHAPA (ALBACEAS Y TITULAES).

DOMICILIO:

PRESENTE.-

En el expediente administrativo L-USDS-000203-24-03 se ha dictado por la Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, un acuerdo que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintiun días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---- VISTO. - el expediente administrativo L-USDS-000203-24-03, formado con motivo de la solicitud el día 01-uno de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, por los C.C. JOSÉ CARLOS GONZÁLEZ CHAPA y MAURICIO GONZÁLEZ CHAPA (Albaceas y Titulares), el C. JOSÉ ALFREDO AGUILAR RODRÍGUEZ en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "KSP", S.A. de C.V. como arrendatario y 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 Subarrendatario y Titular del inmueble ubicado en la 1 conformed de una superficie total de 4,307.22 metros cuadrados, e identificado con los expedientes catastrales numero 2; solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO (para la superficie de terreno de 995.69 metros cuadrados), LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES), respecto de la superficie total del predio antes mencionado. 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 fracciones I, II, III, IV y X, 311 fracciones I, II y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León artículos 156 BIS I, 160 BIS, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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:

A) Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el artículo 311 fracciones:

I, II Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Mauricio González Chapa como apoderado de los C.C. José Carlos González Chapa y Mauricio González Chapa (Albaceas), el C. José Alfredo Aguilar Rodríguez en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "KSP", S.A. de C.V. como arrendatario y 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 **Subarrendatario y Titular**, del predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES)** para la superficie de terreno de 995.69 metros cuadrados del total de la superficie del predio motivo de solicitud, **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES)**, para la totalidad de la superficie de terreno de 4,307.22 metros cuadrados, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ingeniero [REDACTED] 3 [REDACTED] con cedula profesional 09305007, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

I y II Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de factibilidad.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 89,301-** ochenta y nueve mil trescientos uno, en el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2014-dos mil catorce, ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular número 129-ciento veintinueve con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; hace constar que comparecieron por una parte la señora **CAROLINA HANDAL MARCOS**, también conocida como **CAROLINA HANDAL DE LEVY** y la señora **CELINA GAMEZ GARZA** también conocida como **CELINA GAMEZ DE LEVY** y su esposo el señor **RAYMUNDO LEVY NAVARRO**, a quienes en lo sucesivo se les denominara como **"LA PARTE VENDEDORA"** y por otra parte el señor **JOSÉ CONCEPCIÓN GONZÁLEZ GONZÁLEZ** y su esposa la señora **BLANCA ESPERANZA CALDERON CASTILLO** también conocida como **BLANCA CALDERÓN CASTILLO DE GONZÁLEZ**, ambos representados en este acto por el señor Ingeniero José Carlos González Calderón, a quien en lo sucesivo se le denominara como la **"LA PARTE COMPRADORA"** celebrando un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE**, con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 89,302-** ochenta y nueve mil trescientos dos, en el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2014-dos mil catorce, ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular número 129-ciento veintinueve con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; hace constar que comparecieron por una parte los señores **GUSTAVO LEVY NAVARRO**, **RAYMUNDO LEVY NAVARRO** y su esposa la señora **CELINA GAMEZ GARZA** también conocida como **CELINA GAMEZ DE LA GARZA DE LEVY** y la señora **CAROLINA HANDAL MARCOS**, también conocida como **CAROLINA HANDAL DE LEVY**, a quienes en lo sucesivo se les denominara como **"LA PARTE VENDEDORA"** y por otra parte el señor **JOSÉ CONCEPCIÓN GONZÁLEZ GONZÁLEZ** y su esposa la señora **BLANCA ESPERANZA CALDERÓN CASTILLO** también conocida como **BLANCA CALDERÓN CASTILLO DE GONZÁLEZ**, ambos representados en este acto por el señor Ingeniero José Carlos González Calderón, a quien en lo sucesivo se le denominara como la **"LA PARTE COMPRADORA"** celebrando un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 16,063-** dieciséis mil sesenta y tres, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 15-quince días del mes de septiembre del año 2015-dos mil quince, ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta con ejercicio en este Primer Distrito; hace constar que comparecieron de una parte como "LOS DONANTES" el señor **JOSE CONCEPCIÓN GONZÁLEZ GONZÁLEZ** también conocido como **JOSE C. GONZÁLEZ GONZÁLEZ** y la señora **BLANCA ESPERANZA CALDERÓN CASTILLO**, también conocida como **BLANCA CALDERÓN CASTILLO DE GONZÁLEZ**, y de otra parte como "EL DONATARIO" el señor Ingeniero **JOSE CARLOS GONZÁLEZ CALDERÓN**, celebrando un **CONTRATO DE DONACIÓN A TÍTULO GRATUITO DE INMUEBLES CON RESERVA DE USUFRUCTO VITALICIO**, identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 230,472-** doscientos treinta mil cuatrocientos setenta y dos, de fecha 30-treinta días del mes de septiembre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la que el suscrito Fernando Jesús Cavazos Elizondo apoderado de los señores José Concepción González González y Blanca Esperanza Calderón Castillo, solicita la **INSCRIPCIÓN DE LA RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS** de dos porciones de terrenos fusionados catastralmente. Resultando una superficie total del Polígono General de 2,311.53 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 005/40,122/2024**, de fecha 15-quince días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 5-cinco, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la que el suscrito José Carlos González Chapa, Mauricio González Chapa representados por Mónica Lizette Mata Reyes, solicita la **INSCRIPCIÓN DE LA ACLARACIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS** de dos porciones de terrenos fusionados catastralmente. Resultando una superficie total del Polígono General de **3,150.25 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 40,784-** cuarenta mil setecientos ochenta y cuatro, en la Ciudad de Monterrey Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 07-siete días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; hace constar que comparecieron los señores **JOSE CARLOS GONZÁLEZ CHAPA Y MAURICIO GONZÁLEZ CHAPA**, que ocurren a promover la **SUCESION TESTAMENTARIA EXTRAJUDICIAL** a bienes del señor **JOSE CARLOS GONZÁLEZ CALDERÓN**, nombrando como **UNICOS Y UNIVERSALES HEREDEROS** a los señores **JOSE CARLOS GONZÁLEZ CHAPA (HEREDERO Y ALBACEA) Y MAURICIO GONZÁLEZ CHAPA (HEREDERO Y ALBACEA)**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 019/74,320/24**, de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, en la que el señor C. Mauricio González Chapa en su carácter de Albacea, cuyo nombramiento y aceptación se efectuó en la apertura del procedimiento de Juicio Sucesorio Testamentario Extrajudicial a bienes del señor José Carlos González

Calderón solicita la Inscripción de la **CANCELACIÓN DE USUFRUCTO VITALICIO**, de los predios identificado con el expediente catastral [REDACTED] El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 005/40,619/2024**, de fecha 17-dieciséis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 5-cinco, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la que la C. Mónica Lizette Mata Reyes apoderada de los señores José Carlos González Chapa y Mauricio González Chapa, Únicos y Universales Herederos y Albaceas a bienes del señor José Carlos González Calderón solicita la Inscripción de la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS** de dos porciones de terrenos fusionados catastralmente. Resultando una superficie total del Polígono General de **1,156.97** metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED] El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 18,815-** dieciocho mil ochocientos quince, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 15-quince días del mes de marzo del año 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta con ejercicio en este Primer Distrito; hace constar que comparecieron el señor **JOSE CONCEPCIÓN GONZÁLEZ GONZÁLEZ** (también conocido como **JOSE C. GONZÁLEZ GONZÁLEZ**), la señora **BLANCA ESPERANZA CALDERÓN CASTILLO**, (también conocida como **BLANCA CALDERÓN CASTILLO DE GONZÁLEZ**), y el Ingeniero **JOSE CARLOS GONZÁLEZ CALDERÓN**, que ocurren a otorgar la **RECTIFICACIÓN DE UN CONTRATO DE DONACIÓN INMUEBLE**, respecto al lote identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para uso del señor **JOSE CARLOS GONZÁLEZ CALDERÓN**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Presenta **Contrato de Arrendamiento**, de fecha 1-un día del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, **RATIFICADO** ante la fe del Licenciado Fernando González Viejo, Notario Titular de la Notaría Pública Número 93-noventa y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Numero (093/35,339/24)** de fecha 22-veintidos días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, celebrada por una parte los señores **C. JOSE CARLOS GONZÁLEZ CHAPA**, representado en este acto por el señor **MAURICIO GONZÁLEZ CHAPA** y el señor **MAURICIO GONZÁLEZ CHAPA** a quien en lo sucesivo se le denominara como "EL ARRENDADOR" y por otra parte la sociedad **KSP, S.A. DE C.V.** representada en este acto por el señor **JOSE ALFREDO AGUILAR RODRIGUEZ** en su carácter de Apoderado General a quien en lo sucesivo se le denominara como "EL ARRENDATARIO", respecto a los inmuebles mencionados en los anexos al contrato, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] ubicados en la [REDACTED]
- Presenta **Contrato de Subarrendamiento**, de fecha 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, **RATIFICADO** ante la fe del Licenciado Fernando González Viejo, Notario Titular de la Notaría Pública Número 93-noventa y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Numero (093/35,232/24)** de fecha 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, celebrada por una parte **KSP, S.A. DE C.V.** representada en este acto por el señor **JOSE ALFREDO AGUILAR RODRIGUEZ** (a quien en lo sucesivo se le denominara como "EL ARRENDADOR") y por otra parte la sociedad denominada **AUTOMOVILES TECNOLOGICO S.A. DE C.V.** representada en este acto por el señor **MIGUEL ANGEL RIOS ROMERO** en su (a quien en lo sucesivo se le denominara como "EL ARRENDATARIO"), respecto a los inmuebles identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] ubicados en la [REDACTED]



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

- Presenta **CONVENIO MODIFICATORIO**, de fecha 12-doce días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, **RATIFICADO** ante la fe del Licenciado Fernando González Viejo, Notario Titular de la Notaría Pública Número 93-noventa y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Numero (093/35,657/24)** de fecha 22-veintidos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, celebrada por una parte **KSP, S.A. DE C.V.** representada en este acto por el señor **JOSE ALFREDO AGUILAR RODRIGUEZ** (a quien en lo sucesivo se le denominara como "**SUBARRENDADORA**") y por otra parte la sociedad denominada **AUTOMOVILES TECNOLOGICO S.A. DE C.V.** representada en este acto por el señor **MIGUEL ANGEL RIOS ROMERO** en su (a quien en lo sucesivo se le denominara como "**SUBARRENDATARIA**"), respecto a los inmuebles identificados con los expedientes catastrales **2** ubicados en la **1**
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 30,270**-treinta mil doscientos setenta, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 13-trece días del mes de octubre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada "**KSP**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, nombrando como **ADMINISTRADOR ÚNICO y LA OTORGACIÓN DE DIVERSOS PODERES** al señor **Ingeniero José Carlos González Calderón**; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico **4**
- Presenta copia simple de **Escritura Publica número 44,315**- cuarenta y cuatro mil trescientos quince, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 16-diecisies días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe de la Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular número 19-diecinueve con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; se hace constar que comparece el señor Mauricio González Chapa, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada "**KSP**" **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** que ocurre a **PROTOCOLIZACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA** de la citada empresa, La cual contiene entre otros puntos, acuerda que la administración de la sociedad a partir de esta fecha sea a través de un **Consejo de Administración**, nombrando como **Presidente** al **C. Mauricio González Chapa** y como **Secretario** al **C. José Carlos González Chapa** y se acuerda designar como **Apoderados y Representantes Legales de la Sociedad** a los señores **Mauricio González Chapa** y **José Carlos González Chapa**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico **4**
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 45,724**-cuarenta y cinco mil setecientos veinticuatro, 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 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual compareció

el señor José Carlos González Chapa, por sus propios derechos (EL PODERANTE) que ocurre a **OTORGAR** un Poder Especial en cuanto a su Objeto, pero General en cuanto a sus **Facultades con Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Administración Laboral, Poder General para Actos de Administración en Asuntos Fiscales, Poder General para Cuentas Bancarias, Poder Especial Cambiario y con Facultades de Delegación** a favor del señor **Mauricio González Chapa** (El APODERADO).

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 20,338**-veinte mil trescientos treinta y ocho, en la Ciudad Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 24-veinticuatro días del mes de octubre del año 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; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada "**AUTOMOVILES TECNOLÓGICO**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, nombrando como **ADMINISTRADOR ÚNICO** al señor Ingeniero Tomas Roberto González Sada y **LA OTORGACIÓN DE DIVERSOS PODERES : PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PODER GENERAL CAMBIARIO** a los señores Ingeniero Tomas Roberto González Sada y Licenciado Pablo Ernesto González Sada, para que lo actúen conjunta o separadamente.; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey Nuevo León, bajo el

4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 17,235**-diecisiete mil doscientos treinta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 13-trece días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Raúl Perez Maldonado Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 121-ciento veintiuno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual compareció el señor Tomás Roberto González Sada, en su carácter de Administrador Único de la sociedad denominada "**AUTOMOVILES TECNOLÓGICO**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** que ocurre a **OTROGAR un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración y un, Poder General Cambiario** a favor del señor **Miguel Ángel Ríos Romero**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Folio Mercantil Electrónico

4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 54,764**-cincuenta y cuatro mil setecientos sesenta y cuatro, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual compareció el señor José Carlos González Chapa y Mauricio González Chapa, en su carácter de Apoderados de la sociedad denominada "**KSP**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** que ocurren a **OTORGAR un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder para Actos de Administración Laboral y un, Poder General para Actos de Administración**, a favor del señor **José Alfredo Aguilar Rodríguez**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico

4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 5,342**-cinco mil trescientos cuarenta y dos, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha al 1- primer día del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Gabriel Alfonso Bolaños Cacho Martínez, Titular de la Notaría Pública Número 127-ciento veintisiete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual compareció el señor Oscar de Jesús Cisneros Cisneros, en su carácter de Apoderado General de la sociedad denominada "**AUTOMOVILES TECNOLÓGICO**" **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** que ocurren a **OTROGAR un PODER ESPECIAL**, a favor de la **C. Karla Marcela Fuentes Luna**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Folio Mercantil Electrónico 156583, de fecha a los 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés. **CERTIFICADA** ante la fe del Licenciado Gabriel Alfonso Bolaños Martínez, Titular de la Notaría Pública Número 127-ciento



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

veintisiete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose a razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo Numero (127/34,321/24) de fecha 04-cuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 14,269**-catorce mil doscientos sesenta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 03-tres días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 5, con ejercicio en este Primer Distrito del Estado; mediante la cual compareció el señor **Mauricio González Chapa**, por su propio derecho y en representación del señor **José Carlos González Chapa** ambos en calidad de ALBACEAS dentro de la sucesión testamentaria a bienes del señor **José Carlos González Calderón** que ocurren a **OTROGAR un Poder General para Actos de Administración**, a favor de la C. **Mónica Lizette Mata Reyes**. Mismo que fue CERTIFICADA bajo número de Acta Fuera de Protocolo 005/39,345/2024 de fecha 03-tres días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 5-cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado. **Respecto a los predios identificados con el número de expediente catastral** **2**
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 15-quince días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante la C. **Mónica Lizette Mata Reyes**, y como apoderado al C. **Francisco Javier Galarza Martínez** para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la **1** en un predio identificado con el número de expediente catastral **2** Y en la cual presenta dos testigos siendo los **3**
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 15-quince días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante la C. **Mónica Lizette Mata Reyes**, y como apoderado a la C. **Andrea Nohemí Galarza Cepeda** para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la **1** en un predio identificado con el numero de expediente catastral **2** Y en la cual presenta dos testigos siendo los **3**
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **José Carlos González Chapa** con código de identificación **5** (heredero y albacea) y Apoderado de KSP, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Mauricio González Chapa**, con código de identificación **5** (heredero y albacea) y Apoderado de KSP, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y apoderado de José Carlos González Chapa.
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **José Alfredo Aguilar Rodríguez**, con código de identificación **5** (Apoderado de la sociedad denominada "KSP", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Miguel Ángel Ríos Romero** con código de identificación **5** (Apoderado de la sociedad denominada "AUTOMOVILES TECNOLÓGICO" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Mónica Lizette Mata Reyes**, con código de identificación **5** (Gestor).

- Presenta copia simple de Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre de la C. Andrea Nohemí Galarza Cepeda, con número de pasaporte **6** (Gestor y testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **3** con código de identificación **5** (Gestor y testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **3** con código de identificación **5** (testigo).

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

I y II Inciso d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta juego de Planos (1 de 2 al 2 de 2) correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES)** para la superficie de terreno de 995.69 metros cuadrados del total de la superficie del predio motivo de solicitud, **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMÓVILES)** para la totalidad de la superficie de terreno de 4,307.22 metros cuadrados, con contenido de los mismos (plano de localización, plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

I y II Inciso e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

- Manifiesta en Solicitud y Planos (1 de 2 al 2 de 2) correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES)** para la superficie de terreno de 995.69 metros cuadrados del total de la superficie del predio motivo de solicitud, **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMÓVILES)** para la totalidad de la superficie de terreno de 4,307.22 metros cuadrados con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

I inciso g).- Pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple de estado de Reporte de cuenta de predial, impreso en fecha 25-veinticinco días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

Monterrey, Nuevo León, con recibo número: **LINEA-374821** con fecha de pagado el 25-veinticinco días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral **2**

- Presenta copia simple de estado de Reporte de cuenta de predial, impreso en fecha 25-veinticinco días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, con recibo número: **LINEA-368126** con fecha de pagado el 22-veintidos días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Suelo y Edificación, por la cantidad de \$ 9,119.88, con número de recibo folio 3170000034883 de fecha 02-dos días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **artículos 164 y 156 BIS I**, respectivamente, con las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 164.- El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

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 interese la factibilidad, 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 o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

III. Croquis de ubicación del predio; y,

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;

VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;

VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (A)** y requerida a su vez en las fracciones I y II, inciso a), fracciones I y II incisos d) y e), fracciones I y II, incisos d), fracción I inciso b), fracciones I y II inciso c), fracción I inciso g), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

- Presenta copia simple de cartulina de fecha 30-treinta días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitida dentro del número de expediente administrativo TM-DETH-000112-24, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 4,005.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED]
- Presenta copia simple de cartulina de fecha 30-treinta días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitida dentro del número de expediente administrativo TM-DETH-000111-24, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 470.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED]
- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO 02839/2024 y número de expediente administrativo L-FLDA-000086-24-02 de fecha 15-quince de julio del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autoriza la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Servicios (Agencia de Automóviles), en el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de 3,311.53 metros cuadrados. (Lote 002=2,311.53 m² y Lote 085=1000.00 m²).

IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

- Presenta 6-seis fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores impresas a color respectivamente del predio.

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección la [REDACTED] 1 [REDACTED] expedido por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 07 de mayo del 2024 - 05 de julio del 2024.

XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien en formato digital, en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

La solicitud a la que hace mención deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

ARTÍCULO 156 BIS I. - El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:

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 expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, 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 o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;

V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:

a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (A)** y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), e), d), b), c) y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencia de construcción expedida 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;

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite solicita la autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo y se resuelve en este expediente.

11/73

13162

ORIGINAL SEDU SO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio Linea-350226 con fecha de pago de 06-seis días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial 2024, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio Linea-350227 con fecha de pago de 06-seis días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial 2024, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Suelo y Edificación, por la cantidad de \$ 9,119.88, con número de recibo folio 3170000034883 de fecha 02-dos días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

VIII. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

- Presenta 6-seis fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores impresas a color respectivamente del predio.

IX. 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 notificación en la dirección la [REDACTED] 1 expedido por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 07 de mayo del 2024 - 05 de julio del 2024.

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción II, inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos/en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

C) Para el trámite del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el **C. Mauricio González Chapa** como apoderado de los **C.C. José Carlos González Chapa y Mauricio González Chapa** (Albaceas), el **C. José Alfredo Aguilar Rodríguez** en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"KSP", S.A. de C.V.** como arrendatario y 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 **Subarrendatario y Titular**, del predio ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES)** para la superficie de terreno de 995.69 metros cuadrados del total de la superficie del predio motivo de solicitud, **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO(AGENCIA DE AUTOMOVILES)**, para la totalidad de la superficie de terreno de 4,307.22 metros cuadrados así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ingeniero ³ [REDACTED] con cedula profesional 09305007, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

III. Incisos b). - Pago de derechos correspondientes.

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

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

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 30,270**-treinta mil doscientos setenta, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 13-trece días del mes de octubre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada **"KSP", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, nombrando como **ADMINISTRADOR ÚNICO y LA OTORGACIÓN DE DIVERSOS PODERES** al señor Ingeniero **José Carlos González Calderón**; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] ⁴
- Presenta copia simple de **Escritura Publica número 44,315**-cuarenta y cuatro mil trescientos quince, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 16-diecisies días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe de la Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular número 19-diecinueve con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; se hace constar que comparece el señor Mauricio González Chapa, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada **"KSP" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** que ocurre a **PROTOCOLIZACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA** de la citada empresa, La cual contiene entre otros puntos, acuerda que la administración de la sociedad a partir de esta fecha sea a través de un **Consejo de Administración**, nombrando como **Presidente** al **C. Mauricio González Chapa** y como **Secretario** al **C. José Carlos González Chapa** y se acuerda designar como **Apoderados y Representantes Legales de la Sociedad** a los señores **Mauricio González Chapa** y **José Carlos González Chapa**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] ⁴

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 45,724**-cuarenta y cinco mil setecientos veinticuatro, 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 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual compareció el señor José Carlos González Chapa, por sus propios derechos (EL PODERANTE) que ocurre a **OTORGAR un Poder Especial en cuanto a su Objeto, pero General en cuanto a sus Facultades con Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Administración Laboral, Poder General para Actos de Administración en Asuntos Fiscales, Poder General para Cuentas Bancarias, Poder Especial Cambiario y con Facultades de Delegación** a favor del señor **Mauricio González Chapa** (El APODERADO).
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 20,338**-veinte mil trescientos treinta y ocho, en la Ciudad Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 24-veinticuatro días del mes de octubre del año 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; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada "**AUTOMOVILES TECNOLÓGICO**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, nombrando como **ADMINISTRADOR ÚNICO** al señor **Ingeniero Tomas Roberto González Sada** y **LA OTORGACIÓN DE DIVERSOS PODERES : PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PODER GENERAL CAMBIARIO** a los señores **Ingeniero Tomas Roberto González Sada** y **Licenciado Pablo Ernesto González Sada**, para que lo actúen conjunta o separadamente.: Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey Nuevo León. Baio 
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 17,235**-diecisiete mil doscientos treinta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 13-trece días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Raúl Perez Maldonado Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 121-ciento veintiuno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual compareció el señor **Tomás Roberto González Sada**, en su carácter de **Administrador Único** de la sociedad denominada "**AUTOMOVILES TECNOLÓGICO**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** que ocurre a **OTORGAR un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración y un, Poder General Cambiario** a favor del señor **Miguel Ángel Ríos Romero**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Folio Mercantil Electrónico 
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 54,764**-cincuenta y cuatro mil setecientos sesenta y cuatro, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual compareció el señor **José Carlos González Chapa** y **Mauricio González Chapa**, en su carácter de **Apoderados** de la sociedad denominada "**KSP**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** que ocurren a **OTORGAR un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder para Actos de Administración Laboral y un, Poder General para Actos de Administración**, a favor del señor **José Alfredo Aguilar Rodríguez**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Baio Folio Mercantil Electrónico 
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 5,342**-cinco mil trescientos cuarenta y dos, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha al 1- primer día del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado **Gabriel Alfonso Bolaños Cacho Martínez**, Titular de la Notaría Pública Número 127-ciento veintisiete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual compareció el señor **Oscar de Jesús Cisneros Cisneros**, en su carácter de **Apoderado General** de la sociedad denominada "**AUTOMOVILES TECNOLÓGICO**" **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** que ocurren a **OTORGAR un PODER ESPECIAL**, a favor de la **C. Karla**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

Marcela Fuentes Luna. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Folio Mercantil Electrónico 156583, de fecha a los 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés. **CERTIFICADA** ante la fe del Licenciado Gabriel Alfonso Bolaños Martínez, Titular de la Notaría Pública Número 127-ciento veintisiete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Número (127/34,321/24)** de fecha 04-cuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 14,269**-catorce mil doscientos sesenta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 03-tres días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 5, con ejercicio en este Primer Distrito del Estado; mediante la cual compareció el señor **Mauricio González Chapa** por su propio derecho y en representación del señor **José Carlos González Chapa** ambos en calidad de **ALBACEAS** dentro de la sucesión testamentaria a bienes del señor José Carlos González Calderón que ocurren a **OTROGAR un Poder General para Actos de Administración**, a favor de la **C. Mónica Lizette Mata Reyes**. Mismo que fue **CERTIFICADA** bajo número de Acta Fuera de Protocolo 005/39,345/2024 de fecha 03-tres días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 5-cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado. **Respecto a los predios identificados con el número de expediente catastral** [REDACTED] 2
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 15-quince días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante la **C. Mónica Lizette Mata Reyes**, y como apoderado al **C. Francisco Javier Galarza Martínez** para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la [REDACTED] 1 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 Y en la cual presenta dos testigos siendo los [REDACTED] 3
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 15-quince días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante la **C. Mónica Lizette Mata Reyes**, y como apoderado a la **C. Andrea Nohemí Galarza Cepeda** para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la [REDACTED] 1 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 Y en la cual presenta dos testigos siendo los [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. José Carlos González Chapa** con código de identificación [REDACTED] 5 (heredero y albacea) y Apoderado de KSP, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Mauricio González Chapa**, con código de identificación [REDACTED] 5 (heredero y albacea) y Apoderado de KSP, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y apoderado de José Carlos González Chapa).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. José Alfredo Aguilar Rodríguez**, con código de identificación [REDACTED] 5 (Apoderado de la sociedad denominada "KSP", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Miguel Ángel Ríos Romero** con código de identificación [REDACTED] 5 (Apoderado de la sociedad denominada "AUTOMOVILES TECNOLÓGICO" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Mónica Lizette Mata Reyes**, con código de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre de la **C. Andrea Nohemí Galarza Cepeda**, con número de pasaporte [REDACTED] 6 (Gestor y testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Francisco Javier Galarza Martínez**, con código de identificación [REDACTED] 5 (Gestor y testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Martha Patricia Galarza Martínez**, con código de identificación [REDACTED] 5 (testigo).

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

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 02839/2024 y número de expediente administrativo **L-FLDA-000086-24-02** de fecha 15-quince de julio del 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 Servicios (Agencia de Automóviles), en el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de **3,311.53** metros cuadrados. (Lote 002=2,311.53 m2 y Lote 085=1000.00 m2).

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Incisos 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 trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES)** para la superficie de terreno de 995.69 metros cuadrados del total de la superficie del predio motivo de solicitud, **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMÓVILES)** para la totalidad de la superficie de terreno de 4,307.22 metros cuadrados con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

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

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 e Impacto Vial. de fecha del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro realizado y signado por M.C. [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 2958754, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2024- dos mil veinticuatro en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

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 Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número **SMA/DIRA/0207/2025** de fecha 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Impuesto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO** denominado "**AGENCIA BYD Gonzalitos**", que consiste en la preparación del sitio, construcción, operación, y mantenimiento de una agencia de autos, donde se llevarán a cabo actividades comerciales de automóviles y servicios de mantenimiento mecánico automotriz en un predio ubicado en la [REDACTED] ¹
[REDACTED] En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.
- Presenta copia de Ficha Ambiental, recibida por esta Secretaría en fecha 25-veinticinco días del mes de junio de 2024-dos mil veinticuatro a través de la cual la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a esta Secretaría emitió dictamen número **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-224/24**, con número de oficio N° **GDV-234/2025** de fecha 08-ocho días del mes de mayo del año 2025- dos mil veinticinco, en el cual indican los **Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondiente a los trámites Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para **COMERCIO(Agencia de Automóviles)**, con relación al predio ubicado en la [REDACTED] ¹
[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de 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 presenta riesgo Geológico e Hidrológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por 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.

- Presenta copia simple de **CONSTANCIA DE NO ADEUDO**, con número de oficio **SADM-COM/SB/CN/AP-0465-24**, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., mediante la cual informa lo siguiente: que el servicio con [REDACTED] ¹
[REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso i) de la Ley de Asentamientos 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.

- Presenta oficio DIE-123/2024, de fecha a los 23-veintitres días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado: respecto al predio ubicado en la

1

identificado con expediente catastral

2

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

D) 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:

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 Suelo, 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;

III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

V. Presentar plano de localización del predio;

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o 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;

XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (C), y requerida a su vez en la fracción III en sus respectivos incisos a), b), c), d), e), h), i y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 89,301-** ochenta y nueve mil trescientos uno, en el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2014-dos mil catorce, ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular número 129-ciento veintinueve con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; hace constar que comparecieron por una parte la señora **CAROLINA HANDAL MARCOS**, también conocida como **CAROLINA HANDAL DE LEVY** y la señora **CELINA GAMEZ GARZA** también conocida como **CELINA GAMEZ DE LEVY** y su esposo el señor **RAYMUNDO LEVY NAVARRO**, a quienes en lo sucesivo se les denominara como **"LA PARTE VENDEDORA"** y por otra parte el señor **JOSÉ CONCEPCIÓN GONZÁLEZ GONZÁLEZ** y su esposa la señora **BLANCA ESPERANZA CALDERÓN CASTILLO** también conocida como **BLANCA CALDERÓN CASTILLO DE GONZÁLEZ**, ambos representados en este acto por el señor Ingeniero José Carlos González Calderón, a quien en lo sucesivo se le denominara como la **"LA PARTE COMPRADORA"** celebrando un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE**, con el número de expediente catastral **2** Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo **4**
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 89,302-** ochenta y nueve mil trescientos dos, en el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2014-dos mil catorce, ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular número 129-ciento veintinueve con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; hace constar que comparecieron por una parte los señores **GUSTAVO LEVY NAVARRO**, **RAYMUNDO LEVY NAVARRO** y su esposa la señora **CELINA GAMEZ GARZA** también conocida como **CELINA GAMEZ DE LA GARZA DE LEVY** y la señora **CAROLINA HANDAL MARCOS**, también conocida como **CAROLINA HANDAL DE LEVY**, a quienes en lo sucesivo se les denominara como **"LA PARTE VENDEDORA"** y por otra parte el señor **JOSÉ CONCEPCIÓN GONZÁLEZ GONZÁLEZ** y su esposa la señora **BLANCA ESPERANZA CALDERÓN CASTILLO** también conocida como **BLANCA CALDERON CASTILLO DE GONZALEZ**, ambos representados en este acto por el señor Ingeniero José Carlos González Calderón, a quien en lo sucesivo se le denominara como la **"LA PARTE COMPRADORA"** celebrando un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE**, identificado con el número de expediente catastral **2** Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo **4**
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 16,063-** dieciséis mil sesenta y tres, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 15-quince días del mes de septiembre del año 2015-dos mil quince, ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta con ejercicio en este Primer Distrito; hace constar que comparecieron de una parte como **"LOS DONANTES"** el señor **JOSE CONCEPCIÓN GONZÁLEZ GONZÁLEZ** también conocido como **JOSE C. GONZÁLEZ GONZÁLEZ** y la señora **BLANCA ESPERANZA CALDERÓN CASTILLO**, también conocida como **BLANCA CALDERÓN CASTILLO DE GONZÁLEZ**, y de otra parte como **"EL DONATARIO"** el señor Ingeniero **JOSE CARLOS GONZÁLEZ CALDERÓN**, celebrando un **CONTRATO DE DONACIÓN A TITULO GRATUITO DE INMUEBLES CON RESERVA DE USUFRUCTO VITALICIO**, identificados con el número de expediente catastral **2** Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León **4**
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 230,472-** doscientos treinta mil cuatrocientos setenta y dos, de fecha 30-treinta días del mes de septiembre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con Ejercicio en el

19/73

13166

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

Primer Distrito Registral del Estado, en la que el suscrito Fernando Jesús Cavazos Elizondo apoderado de los señores José Concepción González González y Blanca Esperanza Calderón Castillo, solicita la Inscripción de la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS** de dos porciones de terrenos fusionados catastralmente. Resultando una superficie total del Polígono General de 2,311.53 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2, el cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 005/40,122/2024**, de fecha 15-quinze días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 5-cinco, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la que el suscrito José Carlos González Chapa, Mauricio González Chapa representados por Mónica Lizette Mata Reyes, solicita la Inscripción de la **ACLARACIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS** de dos porciones de terrenos fusionados catastralmente. Resultando una superficie total del Polígono General de **3,150.25 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2. El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 40,784**-cuarenta mil setecientos ochenta y cuatro, en la Ciudad de Monterrey Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 07-siete días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; hace constar que comparecieron los señores **JOSE CARLOS GONZÁLEZ CHAPA Y MAURICIO GONZÁLEZ CHAPA**, que ocurren a promover la **SUCESION TESTAMENTARIA EXTRAJUDICIAL** a bienes del señor **JOSE CARLOS GONZÁLEZ CALDERON**, nombrando como **UNICOS Y UNIVERSALES HEREDEROS a los señores JOSE CARLOS GONZÁLEZ CHAPA (HEREDERO Y ALBACEA) Y MAURICIO GONZÁLEZ CHAPA (HEREDERO Y ALBACEA)**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 019/74,320/24**, de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, en la que el señor C. Mauricio González Chapa en su carácter de Albacea, cuyo nombramiento y aceptación se efectuó en la apertura del procedimiento de Juicio Sucesorio Testamentario Extrajudicial a bienes del señor José Carlos González Calderón solicita la Inscripción de la **CANCELACIÓN DE USUFRUCTO VITALICIO**, de los predios identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2. El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 005/40,619/2024**, de fecha 17-diecisiete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 5-cinco, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la que la C. Mónica Lizette Mata Reyes apoderada de los señores José Carlos González Chapa y Mauricio González Chapa, Únicos y Universales Herederos y Albaceas a bienes del señor José Carlos González Calderón solicita la Inscripción de la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS** de dos porciones de terrenos fusionados catastralmente. Resultando una superficie total del Polígono General de 1,156.97 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2, el cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 18,815**- dieciocho mil ochocientos quince, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 15-quinze días del mes de marzo del año 2018-dos mil



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

dieciocho, ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 130-ciento treinta con ejercicio en este Primer Distrito; hace constar que comparecieron el señor **JOSE CONCEPCIÓN GONZÁLEZ GONZÁLEZ** (también conocido como **JOSE C. GONZÁLEZ GONZÁLEZ**), la señora **BLANCA ESPERANZA CALDERÓN CASTILLO**, (también conocida como **BLANCA CALDERÓN CASTILLO DE GONZÁLEZ**), y el Ingeniero **JOSE CARLOS GONZÁLEZ CALDERÓN**, que ocurren a otorgar la **RECTIFICACIÓN DE UN CONTRATO DE DONACIÓN INMUEBLE**, respecto al lote identificado con el número de expediente catastral **2** para uso del señor **JOSÉ CARLOS GONZÁLEZ CALDERÓN**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo Número

4

- Presenta **Contrato de Arrendamiento**, de fecha 1-un día del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, **RATIFICADO** ante la fe del Licenciado Fernando González Viejo, Notario Titular de la Notaria Pública Número 93-noventa y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Numero (093/35,339/24)** de fecha 22-veintidos días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, celebrada por una parte los señores **C. JOSE CARLOS GONZÁLEZ CHAPA**, representado en este acto por el señor **MAURICIO GONZÁLEZ CHAPA** y el señor **MAURICIO GONZÁLEZ CHAPA** a quien en lo sucesivo se le denominara como **"EL ARRENDADOR"** y por otra parte la sociedad **KSP, S.A. DE C.V.** representada en este acto por el señor **JOSE ALFREDO AGUILAR RODRIGUEZ** en su carácter de Apoderado General a quien en lo sucesivo se le denominara como **"EL ARRENDATARIO"**, respecto a los inmuebles mencionados en los anexos al contrato, identificados con los expedientes catastrales **2**, ubicados en la **1**
- Presenta **Contrato de Subarrendamiento**, de fecha 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, **RATIFICADO** ante la fe del Licenciado Fernando González Viejo, Notario Titular de la Notaria Pública Número 93-noventa y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Numero (093/35,232/24)** de fecha 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, celebrada por una parte **KSP, S.A. DE C.V.** representada en este acto por el señor **JOSE ALFREDO AGUILAR RODRIGUEZ** (a quien en lo sucesivo se le denominara como **"EL ARRENDADOR"**) y por otra parte la sociedad denominada **AUTOMOVILES TECNOLOGICO S.A. DE C.V.** representada en este acto por el señor **MIGUEL ANGEL RIOS ROMERO** en su (a quien en lo sucesivo se le denominara como **"EL ARRENDATARIO"**), respecto a los inmuebles identificados con los expedientes catastrales **2** ubicados en la **1**
- Presenta **CONVENIO MODIFICATORIO**, de fecha 12-doce días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, **RATIFICADO** ante la fe del Licenciado Fernando González Viejo, Notario Titular de la Notaria Pública Número 93-noventa y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Numero (093/35,657/24)** de fecha 22-veintidos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, celebrada por una parte **KSP, S.A. DE C.V.** representada en este acto por el señor **JOSE ALFREDO AGUILAR RODRIGUEZ** (a quien en lo sucesivo se le denominara como **"SUBARRENDADORA"**) y por otra parte la sociedad denominada **AUTOMOVILES TECNOLOGICO S.A. DE C.V.** representada en este acto por el señor **MIGUEL ANGEL RIOS ROMERO** en su (a quien en lo sucesivo se le denominara como **"SUBARRENDATARIA"**), respecto a los inmuebles identificados con los expedientes catastrales **2** ubicados en la **1**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio Linea-350226 con fecha de pago de 06-seis días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial 2024, para el predio ubicado en la [REDACTED] con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio Linea-350227 con fecha de pago de 06-seis días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial 2024, para el predio ubicado en la [REDACTED] con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Suelo y Edificación, por la cantidad de \$ 9,119.88, con número de recibo folio 3170000034883 de fecha 02-dos días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Presenta 6-seis fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores impresas a color respectivamente del predio.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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 es considerado como Permitido por ubicarse en una zona clasificada como SCU - SUBCENTRO URBANO por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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 notificación en la dirección la [REDACTED] expedido por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 07 de mayo del 2024 - 05 de julio del 2024.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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 de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Director Responsable de la Obra**, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula profesional N° 09305007, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva), y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (Agencia de Automóviles), que se llevará a cabo en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales** el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número 937000, para el predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos** el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 5413322, para el predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha en el mes de octubre del 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable del estudio de Geológico** el Ing. [REDACTED] Cuevas con cédula profesional número 8543486, para el predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable del Estudio Hidrológico-Hidráulico**, el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 9961954, para el predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable del Estudio de Movilidad e Impacto Vial**, el M.C. [REDACTED] con cédula profesional número 2958754, para el predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

E) Para el trámite de licencia de construcción (obra nueva), 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:"

23/73

13168

ORIGINAL SEDU MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

- 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 **OBRA NUEVA** de construcción de 2,751.47 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 obra nueva de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 20**, el cual establece que: **"...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"**

Considerando que la **Obra Nueva** de construcción es de 2,751.47 metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. **Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;**
 - Presenta Solicitud de trámite firmada por el **C. Mauricio González Chapa** como apoderado de los **C.C. José Carlos González Chapa y Mauricio González Chapa** (Albaceas), el **C. José Alfredo Aguilar Rodríguez** en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"KSP", S.A. de C.V.** como arrendatario y 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 **Subarrendatario y Titular**, del predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES)** para la superficie de terreno de 995.69 metros cuadrados del total de la superficie del predio motivo de solicitud, **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO(AGENCIA DE AUTOMOVILES)**, para la totalidad de la superficie de terreno de 4,307.22 metros cuadrados así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ingeniero [REDACTED] 3 [REDACTED] con cedula profesional 09305007, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. **Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.**
 - No aplica este requisito para este tipo de trámite.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 2 al 2 de 2) correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES)** para la superficie de terreno de 995.69 metros cuadrados del total de la superficie del predio motivo de solicitud, **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMÓVILES)** para la totalidad de la superficie de terreno de 4,307.22 metros cuadrados con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados el C. Mauricio González Chapa como apoderado de los C.C. José Carlos González Chapa y Mauricio González Chapa (Albaceas), el C. José Alfredo Aguilar Rodríguez en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "KSP", S.A. de C.V. como arrendatario y 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 **Subarrendatario y Titular** y Director Responsable de Obra el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con cédula profesional 09305007, sobre el predio que nos ocupa.

4. **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, C) fracción III inciso c) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, D) del artículo 160 Bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

5. **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, D) del artículo 160 Bis, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Monterrey, Nuevo León.

6. **Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.**

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 937000, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha estudio y carta responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2

7. **Alineamiento Vial.**

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000603/24 en fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible; respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que en los estudios de Vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la [REDACTED] 1 deberá respetar un ancho total de 57.00 metros, 28.50 metros del eje de la avenida hacia el predio.
- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000604/24 en fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible; respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que en los estudios de Vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la [REDACTED] 1 deberá respetar un ancho total de 57.00 metros, 28.50 metros del eje de la avenida hacia el predio.

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

- Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha 04-cuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro y 14- catorce días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 937000, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha a los 26-veintiseis días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por Ingeniero [REDACTED] con número de cédula Profesional 5413322, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio N° DPCE-SAP-AR-549-2024 de fecha 05-cinco días del mes de Agosto 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 MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN(OBRA NUEVA) Y LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN PARA AGENCIA DE AUTOMOVILES, a ubicarse en la [REDACTED] 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 copia simple de Documento y Plano con Folio IR24-264 de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Licencia de Uso de Suelo para Agencia de Autos; ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

11. Derogado**12. Estudio de impacto ambiental.**

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

13. Estudio de impacto vial.

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

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta Estudio Geológico, de fecha del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional 8543486, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED]
- Presenta Estudio de Hidrológico, de fecha del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional 9961954, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 06-seis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED]
- Presenta Complemento al Estudio de Hidrológico, de fecha del mes de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional 9961954, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de Póliza [REDACTED] de fecha 17-dieciséis días mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco expedida por Zurich Aseguradora Mexicana, S.A. de C.V. con una vigencia del 07-siete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco a 18-dieciocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, respecto a la Construcción de Agencia Automotriz, ubicado en la [REDACTED]

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

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

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, cualquiera que sea el tipo de construcción, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

- Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;
 - Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;
 - Anexa 4-cuatro fotografías interiores y 04-cuatro fotografías exteriores del predio.

III. 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 notificación en la dirección la [REDACTED] expedido por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 07 de mayo del 2024 - 05 de julio del 2024.

IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, 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;

- Presenta copia simple de constancia de fecha 30-treinta días del mes de Mayo del 2024-dos mil veinticuatro, emitida bajo el número de permiso 000481-2024 y dentro número del expediente administrativo **TM-DETH-000111-24**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la LICENCIA DEMOLICIÓN TOTAL de 470.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en la [REDACTED]
- Presenta copia simple de constancia de fecha 30-treinta días del mes de Mayo del 2024-dos mil veinticuatro, emitida bajo el número de permiso 000482-2024 y dentro número del expediente administrativo **TM-DETH-000112-24**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano sostenible, quien autoriza la LICENCIA DEMOLICIÓN TOTAL de 4,005.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en la [REDACTED]
- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio **N° SEDUSO 02839/2024** y número de expediente administrativo **L-FLDA-000086-24-02** de fecha 15-quince de Julio del 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 SERVICIOS (AGENCIA DE AUTOMOVILES), en el inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 3,311.53 metros cuadrados(Lote 002=2,311.53 m2 y Lote 085=1000.00 m2).

V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutive de la autoridad competente);

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

VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;

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

VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD y USB.

VIII. Los demás que el Ayuntamiento establezca en disposiciones de carácter general que tengan relación con las construcciones.

- Presenta copia simple de pago por **Reposición de arbolado** y carta compromiso emitida por Viveros Nuevo León con factura número de folio 355 de fecha 05-cinco días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a 10 árboles nativos de la región de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado lineamientos **L-USDS-000203-24-03** expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000034940 de fecha 06-seis días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.
- Presenta copia simple de **PDE-000451-24, con número de oficio SDU/00537/2025** en el cual se emitieron Lineamientos Ambientales de fecha 29-veintinueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco en el cual se repusieron 08-ocho-árboles nativos de 2-pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
- Presenta copia simple de pago por **Reposición de arbolado** con factura número de folio E 9898 de fecha 04-cuatro días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco y carta compromiso emitida por Viveros Nuevo León de fecha 07-siete días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, correspondiente a 08-ocho árboles nativos de la región de 2-pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado de permiso de desmonte **PDE-000451-24** expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3290000005329 de fecha 11-once días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco.

La solicitud de autorización de la construcción se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones

F) 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 responsables, 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, C)** y a su vez es requerida en la fracción III incisos b), d), e), f), y g) 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, Nuevo León y el apartado E) de los numerales 6,8 y 9 respectivamente.

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente tramite, solicita la autorización de dicha licencia.

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

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), fracción III, inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (obra nueva) para **COMERCIO** (Agencia de Automóviles).

VII. Derogado.

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 E), numeral adicional II.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

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 E) numeral 10.

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 D), fracción VIII del artículo 160 Bis, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

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

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 Suelo y Edificación, por la cantidad de \$ 9,119.88, con número de recibo folio 3170000034883 de fecha 02-dos días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, asignando el número de expediente L-USDS-000203-24-03.

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;

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso E), numeral adicional III.

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 E), numeral adicional IV.

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.

- Presenta carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del 2024-dos mil veinticuatro como **Director Responsable de Obra** el Ingeniero [REDACTED] con cédula profesional número 09305007. para el predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales** el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número 937000. para el predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos** el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 5413322, para el predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha en el mes de octubre del 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable del estudio de Geológico** el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 8543486. para el predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable del Estudio Hidrológico-Hidráulico**, el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 9961954, para el predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable del Estudio de Movilidad e Impacto Vial**, el M.C. [REDACTED] con cédula profesional número 2958754. para el predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos**, C) fracción III inciso c), del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, D) fracción II del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, E), numerales 1 y 3 respectivamente y G) fracción XV y XVI.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso E), numerales 3.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización en conjunto de la Licencia de Uso de Suelo, de la Licencia de Construcción (obra nueva) y de la Licencia de Edificación para Comercio (Agencia de Automóviles).

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, C) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 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, Nuevo León; 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, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, 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.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

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 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** dando frente

33/73

13173

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

NTY
AQUÍ SE RESUELVE

a la Avenida Gonzalitos en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO (2.6.1 AGENCIA DE AUTOMOVILES)** se consideran como **PERMITIDOS**.

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes de la presente resolución, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para **AGENCIA DE AUTOMOVILES**, mediante Oficio N° **SEDUSO/02839/2024** y N° de expediente administrativo **L-FLDA-000086-24-02** de fecha 15-quince de Julio del 2024-dos mil veinticuatro, para una superficie total de **3,311.53** metros cuadrados (lote 002: 2,311.53 metros cuadrados y lote 085: 1,000.00 metros cuadrados).

TERCERO. INSPECCIÓN FÍSICA

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790, adscrito a esta Secretaría, en fecha 23-veintitres días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, se hace constar que el inmueble antes mencionado corresponde a dos predios, donde en uno de ellos corresponde a locales comerciales (en su mayoría en estado de abandono), mientras que en el otro predio presenta obra civil en proceso. Dicha construcción se encuentra en etapa de ensamblaje de estructuras metálicas en el nivel marcado como mezzanine y en planta baja se observa escalera hacia mezzanine ya edificada, así como trabajos de construcción correspondiente a áreas de baños. Mediante recorrido por el interior del inmueble se logran observar trabajos de construcción con estructuras del eje "13" al eje "LP" mientras que del eje marcado como "LP" a eje "13" corresponde al inmueble de locales comerciales en estado de abandono en su mayoría. Debido a que el inmueble se encuentra en etapa constructiva; no se observan cajones de estacionamiento, se anexan datos de microzonificación del sitio, se anexa reporte fotográfico.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 por Construir: 2,751.47 m2
M2 de Construcción total: 2,751.47 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 2,751.47m2
M2 de Edificación total: 2,751.47 m2
M2 Estacionamiento Techado: 0.00m2
No. de cajones de estacionamiento: 21- cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	2,236.22	2,236.22	AREA DE ACCESO, SHOWROOM, ATENCION A CLIENTES,CAJA, GERENTE POSTVENTAS, CONTADOR, CREDITO Y COBRANZAS, GERENTE DE VENTAS, GERENTE GENERAL, CALL CENTER, AREA DE ENTREGA, OFICINA DE ENTREGA, CAFETERIA, CUARTO ELECTRICO, VIGILANCIA, RECEPCIÓN DE SERVICIO, ALMACEN DE REFACCIONES, MOSTRADOR DE TALLER, AREA DE MANTENIMIENTO, HERRAMIENTAS, CUARTO DE BATERIAS, ENERGIA NUEVA,ALINEAMIENTO, EQUIPO BALANCEO, AREA DE TALLER,LAVADO,DETALLADO, COMEDOR, BAÑOS, SALA DE OPERACIONES, RESIDUOS PELIGROSOS, BASURA, AUTOLAVADO, ESCALERAS, AREA DE JARDIN., 02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

1 NIVEL (MEZZANINE)	316.62	316.62	ESCALERAS, SALA DE ESPERA, ASISTENTE DE DIRECCIÓN, DIRECCIÓN, SALA DE JUNTAS, BAÑOS, CONTADORES, SISTEMAS, SITE, PROSPECTAR.
2 NIVEL	198.63	198.63	AREA DE RAMPA
AZOTEA			ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 19-CAJONES DESCUBIERTOS
TOTAL	2751.47	2751.47	AGENCIA DE AUTOMOVILES Y ESTACIONAMIENTO PARA 21- CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS).

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

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	4,307.22 metros cuadrados				
	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	3230.415	0.52	2,236.22	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10v	43,072.20	0.64	2,751.47	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	1,076.805	0.48	2,071.00	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	646.083	0.19	831.45	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	MAS DE 12 NIVELES		02- NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		5.50, y 7.00, METROS *		SI cumple

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

* Ahora bien, de acuerdo a Oficio N° DPT 1637/2024, de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de planta baja con una variación de 4.00 cuatro metros a 5.50- cinco punto cincuenta metros y 7.00 siete metros, de acuerdo a la altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado como de: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Edificación para Comercio (Agencia de Automóviles), en el inmueble ubicado en la [REDACTED] con número de expediente catastral [REDACTED] bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000203-24-03.

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey "ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le 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 dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

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

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
AGENCIA DE AUTOMOVILES	50,00	M2	* 416.00 M2	08-CAJONES	21-cajones(02-cajones para discapacitados).	SI cumple
REQUIERE	Total =08-CAJONES					

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000603/24** en fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la **1** con expediente catastral **2** en el cual se indica que en los estudios de Vialidad **SI** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la **1** deberá respetar un ancho total de 57.00 metros, 28.50 metros del eje de la avenida hacia el predio.
- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000604/24** en fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la **1** con expediente catastral **2** en el cual se indica que en los estudios de Vialidad **SI** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la **1** deberá respetar un ancho total de 57.00 metros, 28.50 metros del eje de la avenida hacia el predio.

NOVENO. DICTAMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV-234/2025** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-224/24**, de fecha a 08-ocho días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000203-24-03**, ubicado en la en la **1** catastral **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio No. **DGMEMP/644/2024** 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 oficio **DPT/V/250/2024** de fecha a los 18-dieciocho 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 **Opinión 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 número **DPT/E/083/AGOSTO/2024** de fecha a los 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgos; mismos que más adelante se transcriben.

- Mediante oficio número **DPT/G076/2024** de fecha a los 20-veinte 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 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/H090/2024** de fecha a los 18-dieciocho 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.

DECIMO. DICTAMENES EXTERNOS

- Mediante Oficio N° DPCE-SAP-AR-549-2024 de fecha 05-cinco días del mes de Agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite las 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 MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (ORRA NUEVA) Y LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN PARA AGENCIA DE AUTOMOVILES**, a ubicarse en la **1** 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 copia simple de Documento y Plano con Folio **IR24-264** de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el provecto de Licencia de Uso de Suelo para Agencia de Autos; ubicado en la **1** identificado con el expediente catastral **2**
- Presenta copia simple de **CONSTANCIA DE NO ADEUDO**, con número de oficio **SADM-COM/SB/CN/AP-0465-24**, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., mediante la cual informa lo siguiente: que el servicio con Número de NIS: (Punto de suministro): 222922901, Cuenta Contrato: 30267312, ubicado en la calle José Eleuterio Gonzalez número 250, de la Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta oficio **DIE-123/2024**, de fecha a los 23-veintitres días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio ubicado en la **1** identificado con expediente catastral **2**
- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número **SMA/DIRA/0207/2025** de fecha 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Impuesto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del

Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO** denominado "**AGENCIA BYD Gonzalitos**", que consiste en la preparación del sitio, construcción, operación, y mantenimiento de una agencia de autos, donde se llevarán a cabo actividades comerciales de automóviles y servicios de mantenimiento mecánico automotriz en un predio ubicado en la **1**

En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

DECIMO PRIMERO. OPINION TECNICA

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** dando frente a la **1** en una zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO** en el cual el uso solicitado para **2.6.1 AGENCIA DE AUTOMOVILES**, se considera como **PERMITIDOS**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES), LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 2 al 2 de 2)** 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 **COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMÓVILES)**.
4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento como mínimo 08- cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, y el proyecto cuenta con 21-cajones (02-cajones para discapacitados), tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **646.083 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
6. 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.
7. 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).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. 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.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. 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.
12. 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.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. 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.
16. 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.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. 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.
19. 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.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

22. 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.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. 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.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV-234/2025 y LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-224/24 de fecha 08-ocho días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, 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 establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 y Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en y sábados de 8:00 a 14:00 horas a excepción de días festivos (numeral 6.1 de la NAE)
3. Los residuos provenientes de construcción 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, privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen, observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
4. Deberán observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 9:00 a 14:00 horas (numeral 6.1 de la NAE).
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 de la NAE).
8. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h (numeral 7.2.1.3 de la NAE).

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 de la NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 de la NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
17. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 de la NAE).
18. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).
19. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 de la NAE).
20. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 de la NAE).
21. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
22. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

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

23. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales (numeral 6.1 de la NAE).
24. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
25. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación. –

Generales

26. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 de la NAE).
27. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 de la NAE).
28. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo de la del Manifiestación de Impacto Ambiental Modalidad General del proyecto denominado **"Agencia BYD Gonzalitos"** emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/0207/2025).
29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de prevención establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Agencia BYD Gonzalitos"**.
30. 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 (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

31. 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 (artículo 84 del RPA e IUM).
32. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas, y ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para tiendas de especialidades).

33. 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 (artículo 88 del RPA e IUM).
34. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

35. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
36. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
37. 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 (artículo 68 del RPA e IUM).
38. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
39. 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 (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

40. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

41. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
42. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
43. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
44. 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 (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

45. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
46. 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.
47. 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. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
48. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

49. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

50. Cuenta con permiso de desmonte con expediente **PDE-000451-24** el cual fue resuelto con la reposición de 08 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
51. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 08-ocho árboles nativos con dimensiones de al menos 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León) en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, y además deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 10-diez árboles SIC), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 10 árboles nativos de 3 pulgadas al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, Nuevo León.

Imagen Urbana

52. 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.
53. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

Se emite el presente a su petición y con fundamento en los artículos 11 fracciones XII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León; artículos 5 fracciones II inciso c), IV, VI y IX y 9 fracciones XVIII, XXIII y XXV, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

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.

- d) **En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/644/2024 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 totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal de los cruces de [REDACTED], tal como se indican en los planos autorizados.
2. El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones geométricas, de los cruces de la [REDACTED] tal como se indican en los planos autorizados.
3. El solicitante se compromete al suministro e instalación de los dispositivos para el control del tránsito, especificados en el plano autorizado correspondiente, tal y como se indica en el mismo.

45/73

13179

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

NTY
AQUÍ SE RESUELVE

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 licencia.**
- e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/250/2024 de fecha a los 18-dieciocho 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:

CONCLUSIONES

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 3 de julio del 2024, en el cual [REDACTED] 3 Ingeniero Civil con cédula profesional 1788818 con Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional 2958754 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite **OPINIÓN TÉCNICA** en materia de **VIALIDAD**, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **FACTIBLE** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- El Predio cuenta con afectación vial por la [REDACTED] 1 la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto 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 la [REDACTED] 1 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y tomando en cuenta la jerarquía de la **1** 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.
- 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.

ARTICULO 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 y 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 señalizar 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 la zona de las rampas, como 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.
- 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

- El proyecto no cuenta con área para 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 Ángel 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 1

- 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.

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

49/73

13181

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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.

f) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/083/AGOSTO/2024** de fecha a los 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la **Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible** adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

g) **En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G076/2024** de fecha a los 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:

OPINIÓN TÉCNICA

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos 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, mediante el presente se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** correspondientes en los términos siguientes:

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS:

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 2 sondeos de exploración hasta una profundidad de 9.00m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLOGICO.

De acuerdo al Estudio Geológico, determinó que la litología en este predio, pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O. (Sierra Madre Oriental) que rodean al predio teniendo edades Cuaternarias. Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran generar



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio. Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamientos. El terreno se encuentra colindando con zonas de guarda en corrientes menores y riesgo Hidrometeorológico muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento por lo que el proyecto deberá considerar eficientes sistemas de drenaje pluvial para conducir el agua hacia zonas seguras, si afectar vialidades, ni lotes colindantes, respetando las recomendaciones del estudio hidrológico, respectivo. No se observó ni identifico ninguna falla geológica, lo cual esto resta riesgo para la construcción. Se concluye que no existe Riesgo Geológico para el proyecto y su entorno, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el presente estudio.

CONCLUSIONES

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia **GEOLÓGICA-GEOTÉCNIA** correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, debiendo cumplir con lo siguiente:

- o 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.

- h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H090/2024 de fecha a los 18-dieciocho 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:

OPINIÓN TÉCNICA

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos 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, mediante el presente se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** correspondientes en los términos siguientes:

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGIA

De acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico y complemento al estudio hidrológico, realizado por el [REDACTED] 3 [REDACTED] (Cedula Profesional 9961954) con fecha de mayo del 2024 y septiembre 2024 respectivamente, esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

CONCLUSIONES

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 N° 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 apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

- 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 (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua

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

Energía renovable:

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

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

- Mediante Oficio N° DPCE-SAP-AR-549-2024 de fecha 05-cinco días del mes de Agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite las 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 MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN(OBRA NUEVA) Y LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN PARA AGENCIA DE AUTOMOVILES**, a ubicarse en la [REDACTED] 1 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 copia simple de Documento y Plano con Folio IR24-264 de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Licencia de Uso de Suelo para Agencia de Autos; ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta copia simple de **CONSTANCIA DE NO ADEUDO**, con número de oficio **SADM-COM/SB/CN/AP-0465-24**, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro. emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., mediante la cual informa lo siguiente: que el servicio con [REDACTED] 1 [REDACTED]
- Presenta oficio **DIE-123/2024**, de fecha a los 23-veintitres días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número **SMA/DIRA/0207/2025** de fecha 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Impuesto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO** denominado "**AGENCIA BYD Gonzalitos**", que consiste en la preparación del sitio, construcción, operación, y mantenimiento de una agencia de autos, donde se llevarán a cabo actividades comerciales de automóviles y servicios de mantenimiento mecánico automotriz en un predio ubicado en la [REDACTED] 1

[REDACTED] En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

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** a el C. **MAURICIO GONZÁLEZ CHAPA** como apoderado de los C.C. **JOSÉ CARLOS GONZÁLEZ CHAPA** y **MAURICIO GONZÁLEZ CHAPA** (Albaceas y Titulares), el C. **JOSÉ ALFREDO AGUILAR RODRÍGUEZ** en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "**KSP**", S.A. de C.V. como arrendatario y 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 Subarrendatario y Titular la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES)** para la superficie de terreno de 995.69 metros cuadrados, respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1

[REDACTED] conformado de una superficie 4,307.22 metros cuadrados [REDACTED] 2 metros cuadrados, de los cuales se autorizan 2,751.47 metros cuadrados por construir y 2,751.47 metros cuadrados de edificación e identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

SEGUNDO. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** dando frente a la [REDACTED] 1 en una zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO** en el cual el uso solicitado para 2.6.1 **AGENCIA DE AUTOMOVILES**, se considera como **PERMITIDOS**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES), LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 2 al 2 de 2)** 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 **COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES)**.
4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento como mínimo 08- cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, y el proyecto cuenta con 21-cajones (02-cajones para discapacitados), tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **646.083 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
6. 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.
7. 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).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. 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.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. 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.
12. 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.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 15. 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.
 16. 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.
 17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
 18. 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.
 19. 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.
 20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
 21. 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.
 22. 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.
 23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
 25. 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.
- c) **En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV-234/2025 y LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-224/24 de fecha 08-ocho días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, 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 establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 y Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en y sábados de 8:00 a 14:00 horas a excepción de días festivos (numeral 6.1 de la NAE)
3. Los residuos provenientes de construcción 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, privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen, observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
4. Deberán observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 9:00 a 14:00 horas (numeral 6.1 de la NAE).

6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 de la NAE).
8. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h (numeral 7.2.1.3 de la NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 de la NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 de la NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
17. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya

59/73

13186

ORIGINAL SEBOSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 de la NAE).

18. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).
19. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 de la NAE).
20. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 de la NAE).
21. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
22. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
23. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales (numeral 6.1 de la NAE).
24. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
25. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

26. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 de la NAE).
27. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 de la NAE).
28. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo de la del Manifiestación de Impacto Ambiental Modalidad General del proyecto denominado "**Agencia BYD Gonzalitos**" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/0207/2025).
29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de prevención establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Agencia BYD Gonzalitos**".



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

30. 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 (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

31. 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 (artículo 84 del RPA e IUM).
32. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas, y ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para tiendas de especialidades).
33. 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 (artículo 88 del RPA e IUM).
34. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

35. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
36. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
37. 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 (artículo 68 del RPA e IUM).
38. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
39. 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 (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

40. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

41. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
42. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
43. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

44. 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 (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

45. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
46. 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.
47. 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. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
48. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
49. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

50. Cuenta con permiso de desmonte con expediente **PDE-000451-24** el cual fue resuelto con la reposición de 08 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
54. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 08-ocho árboles nativos con dimensiones de al menos 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León) en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, y además deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 10-diez árboles SIC), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 10 árboles nativos de 3 pulgadas al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, Nuevo León.

Imagen Urbana

51. 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.
52. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

Se emite el presente a su petición y con fundamento en los artículos 11 fracciones XII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León; artículos 5 fracciones II inciso c), IV, VI y IX y 9 fracciones XVIII, XXIII y XXV, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/644/2024 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 totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal de los cruces de la [REDACTED] tal como se indican en los planos autorizados.
2. El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones geométricas, de los cruces de la [REDACTED] tal como se indican en los planos autorizados.
3. El solicitante se compromete al suministro e instalación de los dispositivos para el control del tránsito, especificados en el plano autorizado correspondiente, tal y como se indica en el mismo.
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 licencia.**

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/250/2024 de fecha a los 18-dieciocho 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:

CONCLUSIONES

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 3 de julio del 2024, en el cual [REDACTED] Ingeniero Civil con cédula profesional 1788818 con Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional 2958754 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite **OPINIÓN TÉCNICA** en materia de **VIALIDAD**, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **FACTIBLE** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- El Predio cuenta con afectación vial por la 1 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 la avenida Pablo A. González, 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 deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Estos deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

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 Vialidad del Municipio de Monterrey.
 - Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
 - De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y tomando en cuenta la jerarquía de la Avenida Gonzalitos, 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.
 - 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.
- ARTICULO 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 y 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 señalizar 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 la zona de las rampas, como 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.

- 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 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 [REDACTED] 3 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 [REDACTED] 1

- 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

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.

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/083/AGOSTO/2024 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercebe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

Dada por terminada la revisión, 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, 2019.

g) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G076/2024 de fecha a los 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:

OPINIÓN TÉCNICA

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos 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, mediante el presente se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** correspondientes en los términos siguientes:

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS:

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 2 sondeos de exploración hasta una profundidad de 9.00m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLOGICO.

De acuerdo al Estudio Geológico, determinó que la litología en este predio, pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O. (Sierra Madre Oriental) que rodean al predio teniendo edades Cuaternarias. Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran generar efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio. Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamientos. El terreno se encuentra colindando con zonas de guarda en corrientes menores y riesgo Hidrometeorológico muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento por lo que el proyecto deberá considerar eficientes sistemas de drenaje pluvial para conducir el agua hacia zonas seguras, si afectar vialidades, ni lotes colindantes, respetando las recomendaciones del estudio hidrológico, respectivo. No se observó ni identifico ninguna falla geológica, lo cual esto resta riesgo para la construcción. Se concluye que no existe Riesgo Geológico para el proyecto y su entorno, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el presente estudio.

CONCLUSIONES

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia **GEOLÓGICA-GEOTÉCNIA** correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, debiendo cumplir con lo siguiente:

- o 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 apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- h) **En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H090/2024 de fecha a los 18-dieciocho 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:**

OPINIÓN TÉCNICA

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos 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, mediante el presente se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** correspondientes en los términos siguientes:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGIA

De acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico y complemento al estudio hidrológico, realizado por el **3** **(Cedula Profesional 9961954)** con fecha de mayo del 2024 y septiembre 2024 respectivamente, esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

CONCLUSIONES

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

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las

Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envoltente 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 (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

- Mediante Oficio N° **DPCE-SAP-AR-549-2024** de fecha 05-cinco días del mes de Agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite las 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 MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN(OBRA NUEVA) Y LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN PARA AGENCIA DE AUTOMOVILES**, a ubicarse en la **1**
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 copia simple de Documento y Plano con Folio IR24-264 de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el provecto de Licencia de Uso de Suelo para Agencia de Autos; ubicado en la **1**
expediente catastro 2
- Presenta copia simple de **CONSTANCIA DE NO ADEUDO**, con número de oficio **SADM-COM/SB/CN/AP-0465-24**, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey

71/73

13192

ORIGINAL SE DUS MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

I.P.D., mediante la cual informa lo siguiente: que el servicio con

1

- Presenta oficio **DIE-123/2024**, de fecha a los 23-veintitres días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio ubicado en la

1

2

, identificado con expediente catastral

- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número **SMA/DIRA/0207/2025** de fecha 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Impuesto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO** denominado "**AGENCIA BYD Gonzalitos**", que consiste en la preparación del sitio, construcción, operación, y mantenimiento de una agencia de autos, donde se llevarán a cabo actividades comerciales de automóviles y servicios de mantenimiento mecánico automotriz en un predio ubicado en la

1

En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

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, respuestas, 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, las licencias 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 para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo. Y el artículo 327, establece que la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido de la referida ley.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000203-24-03

OFICIO: SDU/03371/2025

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.

SÉPTIMO. 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 **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO** (para la superficie de terreno de 995.69 metros cuadrados), **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES)** para una superficie total de 4,307.22 metros cuadrados, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

F. G. M.

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/GIB/dage

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Monica Lizette Mata Reyes en su carácter de apoderado siendo las 9:03 horas del día 29 del mes de Agosto del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alejandra Paz Delgado

FIRMA

No. DE GAFETE 242614

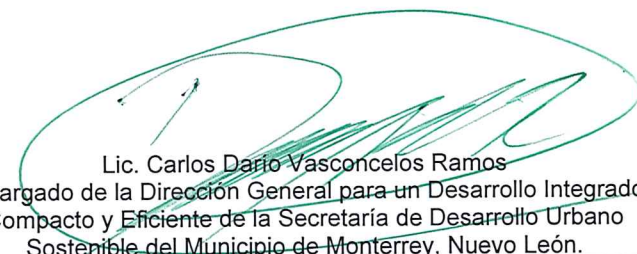
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE MONICA LIZETTE MATA REYES

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000203-24-03
	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 6º, 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. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Pasaporte, 7. Número de Póliza, 8. Firma autógrafa.
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.	