



Gobierno  
de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 21548/2023  
EXP. ADM. No. L-000231-21

**INSTRUCTIVO**

A LOS CC. [REDACTED]

DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:  
[REDACTED]

Presente.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintiuno días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés. -----  
**VISTO**, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 03-tres de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, por los CC. [REDACTED] como propietarios del inmueble ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] con la cual pretenden obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES) Y SERVICIO (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS), LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 170.00 metros cuadrados, donde existe una construcción de 152.00 metros cuadrados, los cuales son por demoler totalmente, para posteriormente realizar una **construcción de 185.11 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-000231-21, y

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Presentaron **solicitud** oficial original correspondiente al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices)** y Servicio (Almacén de productos inocuos), Licencias de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y de Uso de Edificación, firmada por el C. [REDACTED] como propietarios del predio y el C. [REDACTED] como Director Responsable de Obra.

Así mismo, se presenta escrito libre de solicitud de trámite de fecha 10 de mayo de 2022, firmado por el C. [REDACTED] como propietarios del predio; en el cual se presenta la solicitud para la autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (**Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices**) y Servicio (**Almacén de Productos Inocuos**) Licencias de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación.

**SEGUNDO.** Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

**A. Para acreditar la propiedad y posesión del inmueble que nos ocupa:**

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

1/19

4060

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



**OFICIO No. SEDUSO 21548/2023**  
**EXP. ADM. No. L-000231-21**

1. Escritura Pública Número 61,881-sesenta y un mil ochocientos ochenta y uno, de fecha 10-diez días del mes de junio del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública Número (139)-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, por medio de la cual se celebra **contrato de compraventa** de bien inmueble identificado con el expediente catastral número [REDACTED] apareciendo como la parte compradora los CC. Teodoro Martínez Martínez y su esposa la señora Ofelia Solís Kesenz, registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 4457, volumen 306, libro 179, sección propiedad, de fecha 03 de septiembre de 2020.

**B. Que para justificar el interés jurídico, presenta:**

**a. Carta poder** simple de fecha 30 de junio del 2021, en la cual se autoriza al C. [REDACTED], para que tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible Municipal.

**b. Copia de identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE) a favor del C. [REDACTED] así como de los testigos F

**C. Que el solicitante anexa las siguientes constancias, estudios y documentos:**

1. **Juego de Planos oficiales** correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices) y Servicio (Almacén de Productos Inocuos) Licencias de Construcción (Demolición total y Obra Nueva) y de Uso de Edificación, contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 2 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro).

2. **Plano topográfico** firmado por los propietarios el C. [REDACTED] y por el realizador del mismo Arq. [REDACTED] además de la carta responsiva de fecha 13 de septiembre del 2022 y copia de su cedula profesional.

3. Copia simple del recibo folio No. 3450000049442, de fecha 10 de enero 2022, en el cual se realiza la **reposición de arbolado**.

4. Factura No. E 8737, de fecha 30 de noviembre de 2021, emitida por Viveros El Escorial por la cantidad de 1 árbol encino siempre verde de 2" diámetro.

5. Escrito de fecha 13 de diciembre de 2021, emitida por Viveros El Escorial por la cantidad de 1 árbol encino siempre verde de 2" diámetro y firmado por la Ing. [REDACTED]

6. **Carta de justificación de Alturas**, de fecha 26 de agosto de 2022 emitido y firmado por los propietarios el C. [REDACTED]

7. **Estudio de Mecánica de Suelos** y carta responsiva y copia de su cedula profesional, elaborado por la Ing. [REDACTED] de fecha de 29 de julio 2021.

8. **Memoria de Calculo** y carta responsiva elaborado por el Arq. [REDACTED] de fecha 24 de marzo de 2021 y copia de su cedula profesional.

9. **Carta responsiva de Asesor de Seguridad Estructural** de fecha 13 de septiembre 2022.

10. **Plano de lotificación de la Colonia Ferrocarrilera** con sello del Gobierno del Estado de Nuevo León de fecha 22 de noviembre de 1968, aprobado por la Comisión de Planificación del estado de Nuevo León.

11. **Póliza de seguro de Responsabilidad civil** expedida por Chubb Seguros México, S.A, con vigencia hasta el 20 de mayo de 2023, respecto a las obras a construir de Almacén y Oficinas en el predio que nos ocupa.

12. **04 Fotografías interiores y 2 exteriores** del predio tema de este trámite.

13. Copia del recibo de **pago del impuesto predial** con número de folio Linea-85736 de fecha 02 de enero de 2021, relativo al pago del predial 202101 al 202106, para el predio ubicado en la Avenida Penitenciaria No. 2327, Colonia Ferrocarrilera, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral

14. Copia de estado **de cuenta** de fecha del 28 de marzo 2022, relativo al **pago del predial 2022**, para el predio ubicado en la [REDACTED], Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]



OFICIO No. SEDUSO 21548/2023  
EXP. ADM. No. L-000231-21

- 15. Pago de derechos Municipales número de folio 344000062514 de fecha 05 de agosto de 2021 por concepto de ingreso correspondiente al trámite inicio de Licencia de Uso de Suelo y de Uso de Edificación, respecto de la L-231-21.
- 16. Copia de comprobante ingreso de trámite de Licencia de uso de suelo, edificación y construcción para Refacciones y accesorios automotrices en el inmueble identificado con el expediente catastral número [REDACTED]

D. Al presente se anexan los siguientes **dictámenes externos:**

1. La Dirección de Protección Civil Municipal, mediante Oficio N° SAY-PCM/D/673/21, Expediente N° PC/933/19/21, Tarjeta Folio N° 136/21 de fecha 22-veintidos de febrero del 2021-dos mil veintiuno, con ubicación en la Avenida Penitenciaría [REDACTED] identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED]; emitió dictamen en el cual otorga **lineamientos en materia de Protección Civil** con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.
2. La Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., por oficio Numero DPCE-APM-022/2019, de fecha 30-treinta de mayo del 2022- dos mil veintidós, emite **medidas de prevención de Riesgo y de Seguridad en materia Contra Incendios**, el Folio IR22-181, contiene el proyecto Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices) y Servicio (Almacén de Productos Inocuos) Licencias de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación, con ubicación en la [REDACTED] identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

E. Existen anexos los siguientes **dictámenes internos:**

1. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Alineamiento Vial** mediante expediente administrativo TV-000118-21 de fecha 12 de abril del 2021-dosmil veintiuno, respecto al predio ubicado en [REDACTED] identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que: a) Para la Avenida Penitenciaría deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
2. Mediante oficio número **DPTDU/V/345/2021**, de fecha 15-quince de septiembre del 2021-dos mil veintiunos, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **dictamen técnico en Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.
3. Mediante oficio No. **DGDV-0402/2022**, dentro del expediente **LTA-000228-21**, de fecha 21-veintiuno de febrero del 2022-dos mil veintidós, la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos Ambientales en Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de **Refacciones y Accesorios Automotrices**, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.
4. Mediante oficio número **DPTDU/E 147/2021**, de fecha 13-trece de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitió Dictamen; realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Compacto adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Estructural**, el cual fue realizado conforme a plano y Dictamen de Mecánica de Suelos elaborado por

[Handwritten signature]



OFICIO No. SEDUSO 21548/2023  
EXP. ADM. No. L-000231-21

LEICSA, Control de Calidad y Geotecnia y firmada por el Ing. [REDACTED], con número de Cédula Profesional [REDACTED] y el Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] y como Asesor en seguridad Estructural, el cual fueron presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción de 185.11 m<sup>2</sup> y responsabilidad del proyecto por construir, considerándose Factible.

Lo anterior de conformidad con los requisitos señalados por los artículos 156, 159, 160 BIS y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N. L., artículos 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III, 312, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso b), 148 fracción II, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción II y III, 14 fracción II, punto 2.6 y fracción III punto 3.20, 15 fracción II, 39, 45, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO.** Que de conformidad con 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 del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E05-A 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 NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABÉ**, dando frente a la [REDACTED] identificada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **COMERCIO (2.6.4 VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES) Y SERVICIO (3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, se considerarán como **CONDICIONADOS**.

**TERCERO.** Que esta autoridad, para determinar la **FACTIBILIDAD** del predio, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, encontrando que:

a. Cumple en su totalidad con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a las Leyes, Planes y Programas de desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.

b. Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables, por lo anterior, y además de que los usos solicitados son considerados como condicionados, se otorga la **FACTIBILIDAD** de los usos solicitados.

**CUARTO.** Que, sustentados en lo anterior, en el Plan de referencia, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, se procede a señalar los **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO** y aplicables al predio que nos ocupa, para los usos de **COMERCIO (2.6.4 VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES) Y SERVICIO (3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, ubicado en un **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, siendo los siguientes:



OFICIO No. SEDUSO 21548/2023  
EXP. ADM. No. L-000231-21

Superficie a dictaminar: 170.00 m2				
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	127.50	0.75	127.50
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	595.00	1.08	185.11
ÁREA LIBRE	0.25	42.50	0.25	42.50
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	25.50	0.18	30.98
Nº de Niveles Máximo	10-diez niveles		2 Niveles	
Altura máxima de nivel	4.00 metros		*6.25 metros	

\*De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su artículo 39, indica lo siguiente: "ARTÍCULO 39. La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, 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." Es importante señalar que mediante el oficio No. DPT 1414/2022, dirigido a la Dirección para un Desarrollo Compacto, en fecha 06-seis de octubre de 2022-dos mil veintidós, firmado por la C. Directora de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, expresa: que se trata de una variación de un solo nivel de 4.00 metros a 6.25 metros únicamente en la parte de la edificación destinada al uso de ALMACEN y que el resto de la edificación cumple con la altura permitida en cada nivel de la edificación de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey ya que sobrepasa la altura de 10 niveles permitido en dicha zona, por lo que es FACTIBLE en lo referente a la variación de la altura de 4.00mts. a 6.25 mts.

QUINTO. Del análisis de estacionamiento tenemos, que, para el Distrito Urbano SAN BERNABE, donde se ubica el inmueble que nos ocupa, debe cumplir con el siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES	1-un cajón cada 35 m2	32.06 m2/35 = 01- cajón	02-dos cajones = (01 cajón y 01 discapacitados)	SI CUMPLE
ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS	1-un cajón cada 285 m2	37.82m2/285= 01-cajón		
<b>TOTAL</b>	<b>02-DOS CAJONES</b>			



Es importante señalar, que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad básica de servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura se informa al solicitante que solamente deberá dar de edificación a las áreas que fueron tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso de dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentará el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.

**SEXTO.** Ahora bien, es importante señalar que al entrar al estudio de los usos de suelo solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; tal y como se describe en el considerando segundo de esta resolución, resulta procedente indicar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: "Artículo 148. En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."; por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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

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

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

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

Ahora bien y toda vez que los usos de **VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES Y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, que en el presente caso nos ocupan, se agrupan en la categoría de **CONDICIONADOS**, considerando lo indicado para dichos usos en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y toda vez que el predio en cuestión se encuentra en una zona señalada como **(CMI)**



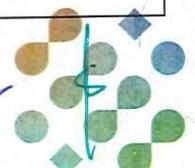
OFICIO No. SEDUSO 21548/2023  
EXP. ADM. No. L-000231-21

**CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto, son aplicables los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; a los cuales se da cumplimiento como sigue: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. DGDV-0402/2022, dentro del dictamen LTA-000228-21, de 21-veintiuno de febrero del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Opinión en materia vial, con oficio número DPTDU/V/345/2021, de fecha 15-quinze de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla y resuelvan los puntos mencionados en el dictamen mencionado, considerando la información y plano de proyecto presentados por el solicitante. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil Municipal, mediante Oficio SAY-PCM/D/673/21, Expediente N° PC/933/19/21, Tarjeta Folio N° 136/21 de fecha 22 de febrero del 2021-dos mil veintiuno, emitió Dictamen mediante el cual otorga los lineamientos de seguridad en materia de protección civil para el uso de Refaccionaria y accesorios automotrices, respecto al predio ubicado en la Ave. Penitenciaria No. 2327, Colonia Ferrocarrilera, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]; además que La Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante oficio No. DPCE-APM-022/2019, de fecha 30-treinta de mayo del 2022- dos mil veintidós, emite medidas de prevención de Riesgo y de Seguridad en materia Contra Incendios, el Folio IR22-181, contiene el proyecto **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices) y Servicio (Almacén de Productos Inocuos), Licencias de Construcción ( Demolición total y Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación**, con ubicación en [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual está sujeto a las verificaciones que realicen dichas autoridades conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia, será dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que actúen en consecuencia.

**SEPTIMO.** De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 08-ocho de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección, se observa: aún no se le da uso a la propiedad, aún no se comienza la demolición, no se puede constatar los cajones de estacionamiento que se refieren en los planos del proyecto.

**OCTAVO.** Por otra parte, en cuanto a la construcción, el plano del proyecto presentado consta de una **edificación existente de 152.00 m2**, los cuales **se demolerán totalmente**, para posterior a ello realizar una construcción total de **185.11 metros cuadrados**, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados y que se anexan al presente, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

	M2 Existentes	M2 por demoler	M2 por construir	M2 Totales	Desglose de áreas
<b>Planta Baja</b>	152.00	152.00	57.61.	57.31	Estacionamiento para 2 cajones cubiertos (01-uno para discapacitados), área de ventas, escaleras, área de almacén de doble altura y jardín.
<b>1 Nivel</b>	-----	-----	127.50	127.50	Comedor, cocineta, baños hombres y mujeres, área de limpieza, área de doble altura y escaleras
<b>Total</b>	<b>152.00</b>	<b>152.00</b>	<b>185.11</b>	<b>185.11</b>	<b>VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES</b>



OFICIO No. SEDUSO 21548/2023

EXP. ADM. No. L-000231-21

**NOVENO.** En cuanto al Uso de Edificación, la Ley de Asentamientos Humanos de referencia, segundo párrafo del artículo 326, establece que esta Autoridad verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados, en caso de no darse cumplimiento, se dará inicio al procedimiento administrativo correspondiente.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES) Y SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS), LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN**; en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamento expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES) Y SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS), LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN** en el inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 170.00 metros cuadrados, y donde se autoriza la demolición total de 152.00 metros cuadrados, así como se autoriza realizar una **construcción total de 185.11 metros cuadrados**.

**SEGUNDO.** El Propietario, Ocupante o interesado, deberá cumplir al inicio de las actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

A. En cuanto a la **Demolición total** queda condicionado a lo siguiente:

Deberá ejecutar la **Demolición total considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, [REDACTED] con número de cedula profesional 4612050, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 13-trece de septiembre del 2022 -dos mil veintidós, además de considerar lo siguiente:**

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: **"La vigencia para las licencias de demolición en general será de 01-un año, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización"**. Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de



OFICIO No. SEDUSO 21548/2023  
EXP. ADM. No. L-000231-21

**construcción (Demolición) que se autorizan.**

**B. En cuanto a la Construcción deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

- a) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- b) 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.
- c) Una copia de los planos aprobados de la Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para COMERCIO (2.6.4 VENTA de REFACCIONES y ACCESORIOS AUTOMOTRICES) y SERVICIO (3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS) deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- d) 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 la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019).
- e) 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 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.
- f) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
- g) De conformidad con lo establecido en el Artículo 319 fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.
- h) Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
- i) 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.
- j) El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- k) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la

2021 2024



construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

l) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.

m) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

o) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

q) Se hace del conocimiento 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

r) 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.

s) No efectuar fogatas. Para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

**C. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente *"El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, 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 obra (Obra Terminada).**

**D. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. 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



OFICIO No. SEDUSO 21548/2023  
EXP. ADM. No. L-000231-21

estacionamiento, 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, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Almacén de productos inocuos y Venta de refacciones y accesorios automotrices** en el predio en cuestión.
4. 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), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento **1-un cajon de Estacionamiento**, que requiere el proyecto.
- i. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **30.98 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
10. 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.
11. **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 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.**
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

3. En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/345/2021, de fecha 15-quince de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al antecedente aprobado.
  - a) Para la Avenida Penitenciaria deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- 4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, 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.

5) 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 Penitenciaría, los cajones propuestos colindantes a esta vía deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metros medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

7) Los accesos vehiculares a los cajones de estacionamiento, deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y la visibilidad para realizar las maniobras. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, además de postes o árboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

8) Debido a las características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.

9) 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.

10) 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.

11) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.

**F. En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/E 147/ 2021, de fecha 13-trece de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

1. Mecánica de suelos:

Estudio de mecánica de suelos realizado por LEICSA, Control de Calidad y Geotecnia y firmado por el Ing. [REDACTED]

[REDACTED] con cedula profesional No [REDACTED], en donde se observa lo siguiente:

a) Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizó un (1) sondeo a



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 21548/2023  
EXP. ADM. No. L-000231-21

profundidad de 6.50 metros, en donde con el material extraído se determinaron las propiedades físicas y mecánicas del mismo.

2. Memoria de cálculo:

La dirección de obra esa a cargo del [REDACTED] con cedula profesional No. [REDACTED]. Memoria de cálculo estuvo a cargo del [REDACTED] con cedula profesional No. [REDACTED], en donde se encontró lo siguiente:

a) Se llevó a cabo la revisión técnica de la memoria de cálculo presentada, en donde se observó que presenta los elementos necesarios para su revisión.

Conclusiones

1. Geológico-Geotécnico:

Deberá seguir las recomendaciones presentes en los estudios de ingeniería presentados, además de proveer adecuados procedimientos constructivos y adecuada supervisión de obra, con la finalidad de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de las obras y su entorno urbano.

2. Memoria de Cálculo:

De acuerdo a lo presentado en el plano arquitectónico, memoria de cálculo y planos constructivos cumple con los requerimientos necesarios. Deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno, además de garantizar una adecuada supervisión de obra.

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 Ecología, deberá de respetar lo indicado en el No. DGDV-0402/2022, dentro del expediente LTA-000228-21, de 21-veintiuno de febrero del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (demolición total y obra nueva) y Uso de Edificación para Refacciones y Accesorios Automotrices del expediente administrativo L-231/2021 de un predio ubicado en [REDACTED] de esta ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

**Durante la etapa de demolición total y construcción. -  
Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de demolición y construcción (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y construcción.
4. El horario de las actividades de demolición y construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
5. Los residuos provenientes de la demolición y 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el

13/19

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

4046

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



numeral 9.1. 2. 4 del NAE.

6. Los generadores de residuos de demolición y construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y 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.

8. 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.

9. Las obras de demolición y construcción que correspondan a la clasificación grande (ver Tabla 4 del NAE) deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en la NAE.

10. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable 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 del NAE).

11. 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.

12. En caso de que los residuos de demolición y construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.

13. 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 demolición y 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.

14. 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 del NAE).

15. 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.

16. 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 Del NAE).

17. 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 carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).

18. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición y construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.

19. El almacenamiento de material a granel en la obra de demolición y construcción deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.

20. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de



OFICIO No. SEDUSO 21548/2023  
EXP. ADM. No. L-000231-21

los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.

21. 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 Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

22. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.

23. La aplicación y mantenimiento de al menos 15 cm de grava o residuos de la construcción potencialmente reciclables en las áreas viales (numeral 7.1, inciso b del NAE).

24. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

25. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición y 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.

26. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

27. 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).

28. 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.

29. 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.

30. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y 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.

31. 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.

32. Deberá de colocar mamparas o tapias 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 demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

33. 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 Desarrollo Sustentable.

**Durante la etapa de operación. -**

**Generales**

34. El acomodo de material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitios correspondientes a la vía pública y bardas



perimetrales y deberá respetar una distancia mínima de metro y medio.

35. Es prohibido el almacén de accesorios automotrices en techos o azoteas debido a generación de fauna nociva (zancudos, roedores, etc.).

36. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

37. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

### Aspecto Ambiental

#### Ruido y/o Vibraciones

38. 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.

39. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

40. 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.

41. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### Contaminación del Suelo

42. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

43. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

44. 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.

45. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

46. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

#### Emisiones al Aire

47. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

48. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

49. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

50. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

51. 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



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 21548/2023  
EXP. ADM. No. L-000231-21

de aceites y grasas.

### Manejo de Residuos Sólidos

52. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
53. 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.
54. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
55. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
56. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### Reforestación

57. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repuso el árbol de especie encino de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se realizó el pago de una cuota de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

### Imagen Urbana

58. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27, y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
59. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

### H. En lo que respecta a Vo. Bo. Protección Civil Monterrey. -

Deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Protección Civil Municipal, mediante Oficio N° SAY-PCM/D/673/21, Expediente N° PC/933/19/21, Tarjeta Folio N° 136/21 de fecha 22-veintidos de febrero del 2021-dos mil veintiuno, por el que emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; para el proyecto de construcción a realizarse en la Avenida: [REDACTED] identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

### I. En lo que respecta a Vo. Bo. Bomberos. -

Deberá respetar y cumplir con lo señalado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante oficio Numero DPCE-APM-022/2019, de fecha 30-treinta de mayo del 2022- dos mil veintidós, emite medidas de prevención de Riesgo y de Seguridad en materia Contra Incendios, el Folio IR22-181, contiene el proyecto **Factibilidad de**







OFICIO No. SEDUSO 21548/2023 EXP. ADM. No. L-000231-21

NOVENO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

DECIMO. Expídase la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES) Y SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS), LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

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

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

ING. CECILIA IRENE ORTIZ RIVERA DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/CIOR/VJPP/MCS/Avz/Lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de Propietaria siendo las 12:30 horas del día 01 del mes de Marzo del 2023

EL C. NOTIFICADOR NOMBRE [Firma] FIRMA [Firma] No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA. NOMBRE [redacted] FIRMA [redacted] IDENTIFICACIÓN [redacted]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr (Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.



