



**INSTRUCTIVO**

A LA C. [REDACTED]  
CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000352-21, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés. -----  
**VISTO**, el expediente administrativo L-000352-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 20-veinte de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, por la C. [REDACTED] ostentada como propietaria del inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIO (TALLER ELECTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)**; respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de **325.65 metros cuadrados**, donde existe una construcción por regularizar de **221.00 metros cuadrados**.

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

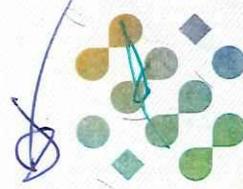
**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizo el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del expediente en mención, por lo que, para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, el solicitante allega la siguiente documentación:

**I. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**

- 1.1 Presenta **solicitud oficial original** correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, Licencia de Construcción (regularización) y uso de edificación (regularización) para Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz, **firmada por la C. [REDACTED] propietaria del inmueble.**
- 1.2 Presenta contestación libre en respuesta a la prevención emitida bajo el oficio No. SEDUSO/19812/2022, dictado en fecha 23-veintreis de septiembre del 2022 y debidamente notificado en fecha 09-nueve de enero de 2023.
- 1.3 Presenta estado de cuenta de predial, fecha de impresión 10 de enero de 2023 del predio con el expediente catastral [REDACTED]
- 1.4 Presenta comprobante de pago de predial por internet, folio de pago número 593215170 de fecha 11 de enero de 2023.
- 1.5 **A fin de acreditar la propiedad el interesado presenta:**

1.5.1 Presenta Escritura Pública [REDACTED], de fecha [REDACTED] pasada ante la fe del C. Carlos H. Suarez Garza, Titular de la Notaría Pública número (19) diecinueve, en ejercicio en este Municipio, el [REDACTED] de [REDACTED] y su Revilla con el carácter de parte vendedora y por otra parte por sus propios derechos, el señor [REDACTED] por el doble carácter de parte compradora del usufructo vitalicio y de donantes y la C.P. [REDACTED]



[REDACTED] con el doble carácter de Parte compradora de la Nuda propiedad y de donataria, de la cual esta debidamente inscrita ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número [REDACTED]

**1.6 A fin de acreditar la personalidad jurídica:**

1.6.1 Presenta Carta poder simple otorgada por la C. [REDACTED], otorga poder amplio, cumplido bastante como derecho sea necesario para que en su nombre tramite y gestiones las licencias de uso de suelo, uso de edificación y construcción respecto del predio de su propiedad ubicado en la calle [REDACTED] bajo el expediente catastral [REDACTED]

1.6.2 Presenta copia de identificación oficial INE de la C. [REDACTED], credencial No. [REDACTED] propietaria del predio.

1.6.3 Presenta copia de identificación oficial IFE de la C. [REDACTED] para ejercer los servicios de gestión del predio.

1.6.4 Presenta copia de identificación oficial INE del C. [REDACTED] credencial No. [REDACTED] testigo del trámite.

1.6.5 Presenta copia de identificación oficial INE de la C. [REDACTED], credencial No. [REDACTED] testigo del trámite.

1.7 Presenta 3 juegos de **Planos oficiales** correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico licencia de uso de suelo, Licencia de Construcción (regularización) y uso de edificación (regularización) para Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz, contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 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).

1.8 Presenta **comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones**, correspondiente al recibo de la facturación, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto del mes de enero del año 2023, con dirección de servicio calle [REDACTED]

1.9 Presenta **dictamen en materia de seguridad** de fecha 07 de septiembre de 2021, número de oficio SAY-PCM/D/3981/21, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, el día 02 de septiembre de 2021 se realizó una inspección y revisión por parte de personal de la dirección para revisar el pedio, esto con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para el uso de Servicios Automotrices (talleres eléctricos y mecánico automotriz), en el predio ubicado en la calle [REDACTED] esto en el Municipio de Monterrey, N.L. el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 325.56 metros cuadrados aproximadamente y con el expediente catastral [REDACTED]

1.10 Presenta **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo TV-000812/19 emitido por esta Secretaría en fecha 09-nueve de enero del 2022-dos mil veintidós.

1.11 Presenta **carta responsiva** de fecha 16 de septiembre del 2021, emitida por medio de [REDACTED] por la cual manifiesta su **responsabilidad al realizar el dictamen y reporte de revisión estructural**, en el predio ubicado en la calle [REDACTED] en el municipio de Monterrey.

1.12 Presenta **Reporte de revisión estructural**, realizado y firmado por el [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED]

1.13 Presenta **04-fotografías interiores y 04-exteriores del proyecto.**



OFICIO No.: SEDUSO/22519/2023  
EXP. ADM: L-000352-21

1.14 Presenta solicitud de manifiesto de entrega, transporte y recepción de residuos peligrosos, número A-1416, de fecha 15 de diciembre de 2022, ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para el predio ubicado en la calle [redacted] Monterrey Nuevo León.

1.15 Presenta Factura de arbolado de fecha 10 de enero de 2023, número VPS060310C89, emitida por Viveros y Pastos Silva, S. de R.L. de C.V., por la cantidad de 03 tres árboles encinos de 2", a nombre de la [redacted]

1.16 Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3010000057348 de fecha 21-veintiun días del mes de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de la L-000352-21 con expediente catastral [redacted]

1.17 Presenta comprobante de ingreso de trámite correspondiente a la licencia de uso de suelo, edificación y construcción para Eléctrico y Mecánico Automotriz.

II. OTROS DOCUMENTOS

1. Plano de modificación y autorización de ventas del fraccionamiento [redacted], de fecha 10 de marzo de 1972, aprobado por el entonces Comité de Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León.
2. Solicitud de factibilidad de uso de suelo comercial de fecha 22 de septiembre de 1992, con número de expediente 1585/92, recibido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio, para el inmueble ubicado en avenida [redacted] n Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 325.56 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los 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 d), 12 fracción III, 14 fracción III, punto 3.3, 15 fracción II, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 66, 67, 99 fracciones I y II, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TECNICO.

ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO:

Por lo anterior y a fin de determinar el uso de suelo solicitado para el inmueble con expediente catastral 30-051-010, 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, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, con fecha 15 de agosto de 2014, por lo que, de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E-05 B y

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible  
Monterrey, 2021 - 2024



a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, al estar localizado con frente a la [REDACTED] de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano referido, así como en los recibos de pago del impuesto predial y que corresponde al expediente catastral que se cita; en donde el uso de suelo para **SERVICIO (3.3.7 TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)** se considera como **CONDICIONADO**.

**TERCERO.** Que esta autoridad atendiendo a lo anterior y para determinar la **FACTIBILIDAD** del uso solicitado en el predio que nos ocupa, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, encontrando que:

- a. Cumple 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 los 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 y dado que, el uso solicitado y señalado en el considerando inmediato anterior, es considerado como condicionado, se otorga la **FACTIBILIDAD** del mismo.

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

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

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

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

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



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.

**QUINTO. INSPECCIÓN OCULAR.**

En fecha de 24-veinticuatro de abril del 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una inspección ocular en el inmueble identificado con el expediente catastral número 30-051-010, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: *"...se da uso de taller eléctrico y mecánico automotriz, ...en la propiedad no se realizan trabajos de construcción, demolición o remodelación alguno ...si se respetan los m2. de construcción que se refieren en el plano del proyecto presentado, así como los m2 de área libre"*

**SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.**

Que el plano del proyecto presenta el siguiente desglose de áreas:

	Por regularizar	Totales	
PLANTA BAJA	221.00	221.00	Área de estacionamiento para 03-tres cajones, área de mantenimiento, sala de espera, baño, recepción y privado
<b>TOTAL</b>	<b>221.00</b>	<b>221.00</b>	<b>TALLER ELECTRICO Y MECANICO AUTOMOTRIZ CON ESTACIONAMIENTO PARA 03-CAJONES</b>

**SEPTIMO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO.**

Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en una zona clasificada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Lineamientos	SUPERFICIE A DICTAMINAR:				325.65 METROS CUADRADOS		OPINION
	NORMA		PROYECTO				
	COEF	M2	COEF	M2			
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.80	260.52	0.68	221.00	Si cumple		
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	2.50	814.12	0.68	221.00	Si cumple		
AREA LIBRE	0.20	65.13	0.32	104.65	Si cumple		
ÁREA JARDINADA	0.10	32.56	**	**	Si cumple		
No. de Niveles Máximo	08- niveles		01-nivel		Si cumple		
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		*4.58 metros		Si cumple		

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: *"... XIX Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos*



el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio.

**XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

\* De acuerdo a Oficio N° DPT 1446/2023 de fecha 25-veinticinco de enero del 2023, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual por los motivos y razonamientos expuestos, emite la opinión FACTIBLE, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de planta baja, de 4.00-cuatro metros a 4.58-cuatro cincuenta y ocho metros, de acuerdo a la altura máxima del nivel de la planta de referencia señala en el Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (regularización) y Licencia de Uso de Edificación (regularización) para Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz bajo el número de expediente administrativo L-000352-21, en el inmueble ubicado en la calle [REDACTED], con número de expediente catastral [REDACTED]

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 integren 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 resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejara de ser válida en caso de que el plano del proyecto se modifique.

\*\*Artículo 166 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio Monterrey, el cual a la letra dice: "Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan"

Que, de acuerdo al oficio No. DGDV-0134/23, LTA-000002-23 punto 31. deberá compensar al vivero municipal la cantidad de 01-un árbol de especie encino, con dimensiones de 7.5 cm de diámetro en su tallo medidos a 1.20 metros de altura, presentando para ello copia de factura de fecha 23 de enero de 2023 de Viveros y Pastos Silva, S de R.L. de C.V. y copia del pago de cuotas número de folio 3170000028981, de fecha 23 de enero de 2023.

**OCTAVO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO.**

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



GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz	40	m2	83.30m2	02	03	cumple

\*Siempre y cuando en la licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificada con la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

6584



OFICIO No.: SEDUSO/22519/2023  
EXP. ADM: L-000352-21

Se hace del conocimiento del solicitante, que deberá dar cumplimiento a lo señalado por el artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que a la letra dice: "Para los efectos contenidos en el Plan, en los predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales."

**NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.**

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-000352-21, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000812-19 en fecha 09-nueve de enero del 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en la avenida [redacted] en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**DECIMO. DICTAMENES INTERNOS.**

1. Mediante número de oficio No. **DGDV-0134/23**, dentro del expediente **LTA-000002-23**, de fecha 25-veinticinco de enero del 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los lineamientos en materia ambiental correspondientes a la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencias de Construcción (regularización) y Uso de Edificación (regularización) para Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz en el predio ubicado en [redacted] de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral [redacted]
2. Mediante oficio número **DPTDU/V/009/2023**, de fecha 07-siete de febrero del 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto presentado, es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen.

**DECIMO PRIMERO. DICTÁMENES EXTERNOS.**

- Presenta copia simple de Dictamen en materia de seguridad de fecha 07 de septiembre de 2021, número de oficio SAY-PCM/D/3981/21, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, el día 02 de septiembre de 2021 se realizó una inspección y revisión por parte de personal de la dirección para revisar el pedio, esto con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para el uso de Servicios Automotrices (talleres eléctricos y mecánico automotriz), en el predio ubicado en la calle [redacted] este en el Municipio de Monterrey, N.L. el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 325.56 metros cuadrados aproximadamente y con el expediente catastral [redacted]

**DECIMO SEGUNDO. ANEXOS.**

- Presenta Reporte de Revisión Estructural en el cual el Arq. [redacted], se manifiesta como responsable de la Construcción obra nueva, en el predio ubicado en la calle [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted]

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
2021 - 2024



- Presenta **solicitud de manifiesto de entrega, transporte y recepción de residuos peligrosos**, número A-1416, de fecha 15 de diciembre de 2022, ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para el predio ubicado en la calle alerce [REDACTED]
- Presenta **Factura de arbolado** de fecha 10 de enero de 2023, número VPS060310C89, emitida por Viveros y Pastos Silva, S. de R.L. de C.V., por la cantidad de 03 tres árboles encinos de 2", a nombre de la Sra. [REDACTED]

De esta manera, habiéndose dado cumplimiento a los requerimientos, formalidades del procedimiento que establece la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás Reglamentos aplicables y como ha quedado señalado en el presente, para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa, el uso solicitado es considerado como PERMITIDO, se otorga la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para el giro solicitado de "**TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ**", debiendo dar cumplimiento a los lineamientos urbanísticos que al efecto se señalan en esta resolución.

**DECIMO TERCERO.** Ahora bien y toda vez que los giros de **TALLER ELECTRICO Y MÉCANICO AUTOMOTRIZ**, que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **CONDICIONADO**, considerando lo indicado para usos Condicionados: en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto son aplicables, y da cumplimiento a los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey;

**Requerimiento II.** Este requerimiento se satisface toda vez que la antes denomina Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen bajo número de oficio **DGDV-0134/23**, dentro del dictamen **LTA-000002-23**, de fecha 25 de enero del 2023, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

**Requerimiento III.** De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPT/V/009/2023**, de fecha 07 de febrero de 2023, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

**Requerimiento IV.** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio N° **SAY-PCM/D/3981/21, Tarjeta Folio No. 737/21, Expediente No. PC/1214/19/21**, de fecha 07 de septiembre del 2021, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil para el establecimiento que nos ocupa; 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. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**DECIMO CUARTO.** Por lo que respecta a la construcción solicitada, que consiste en una regularización de **221.00 metros cuadrados**, los cuales se distribuyen 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, así como ha quedado registrada en considerando sexto de la presente.

**DECIMO QUINTO.** 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, 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, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIO (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)**; en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:



ACUERDA

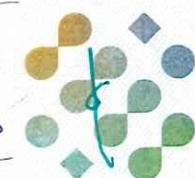
**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIO (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)**; en el inmueble ubicado en la [redacted] e identificado con el expediente catastral número [redacted], a que hace referencia el mencionado Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, así como los recibos del pago del impuesto predial anexados a la presente, el cual cuenta con una superficie total de **325.65 metros cuadrados**, donde se autoriza la regularización de **221.00 metros cuadrados** de construcción.

**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)** Las obligaciones impuestas que se contienen en este dictamen se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante de la resolución que se expide.

**B) Deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**

1. 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 para el Estado de Nuevo León, 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.
2. 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 2013-2025, de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
3. 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 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.
4. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y/o 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, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
5. 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 17:00 horas.

7. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.

**C) En cuanto al Uso de Edificación**

1. 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, áreas libres, etc.).

2. De acuerdo al Artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

3. Deberá de respetar el uso de edificación de **Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz** que se le autoriza en el predio.

4. **Deberá mantener habilitadas las áreas libres y áreas verdes señaladas conforme al plano presentado.**

5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 02-dos cajones de estacionamiento que como mínimo requiere el proyecto. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 para personas con discapacidad.

6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza. **No deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

7. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.**

8. 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.

9. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Haciéndosele saber que de acuerdo a lo establecido por el artículo 94 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, **"Queda prohibido el acceso a los predios o a las propiedades, a través de los ochavos, resultantes de la intersección de dos o más vialidades."**

10. **Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.**

11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

15. 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.

16. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria en cada caso.

17. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.

**D) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V009/2023, de fecha 07-siete de febrero del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**



OFICIO No.: SEDUSO/22519/2023  
EXP. ADM: L-000352-21

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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- a) Para la calle Alerce deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la avenida Zapopan deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Respetar ochavo de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al 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) De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

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) 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.

6) El acceso vehicular al estacionamiento, al taller y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

7) De acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, cuando se trate de regularizaciones (como lo indica el proyecto presentado), al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a dictamen que al efecto realice la Secretaría, asegurando en todo momento una circulación funcional. Considerando lo anterior, y la baja cantidad de cajones que pretende el desarrollo (3 cajones), se da visto bueno a la propuesta de pasillo de acceso, condicionado a respetar un ancho de pasillo mínimo en el acceso de 4.00 metros.

8) 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.  
9) 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.

10) De conformidad con el Artículo 105 Fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey,

11/15

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
GOBIERNO 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.

11) 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.

12) 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. Deberá tomar en cuenta en su diseño que 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.

**E) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. DGDV-0134/23, dentro del expediente LTA-000002-23, de fecha 25-veinticinco de enero del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la antes denominada Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría.**

**Durante la etapa de operación. -**

#### **Generales**

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2y8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).
2. Es prohibido la actividad de pintura en el establecimiento.
3. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado
4. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
5. 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**

6. 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.
7. 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 fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB(A) de 09:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
8. 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.
9. 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.

##### **Contaminación del Suelo**

10. Deberá de llevar acabo u programa de saneamiento de suelo, debido a las actividades de talle mecánico que se realizan



SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRAL Y  
SOSTENIBLE

5098



- en el lugar, es prohibido realizar actividades mecánicas en la baqueta colindante a la [REDACTED]
- 11. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 12. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 13. Deberá instalar un sistema de rejillas que evite que los lixiviados descarguen hacia la vía pública [REDACTED]
- 14. 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.
- 15. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 16. En caso de usar transformador de energía eléctrica, éste no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Emisiones al Aire**

- 17. Tanto el uso y almacenamiento de material que genere olores, ya sean irritantes, desagradables o dañinos a la salud humana; estos deberán controlar de tal forma que no se perciban en las colindancias, principalmente a predios vecinales y/o contar con sistema de control de olores en el lugar donde se originan.
- 18. No se verán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

- 19. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 20. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 21. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 22. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

**Manejo de Residuos Sólidos**

- 23. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 24. Cuenta con alta como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT con Núm. de Bitácora 19/EV-0160/05/2018 y categoría como micro generador.
- 25. 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.
- 26. Queda prohibido la acumulación a cielo abierto de llantas o neumáticos (nuevos o usados), sin previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ya sea para acumulación temporal, disposición final o almacenamiento, así como la incineración de las mismas.
- 27. Deberá almacenar en contenedores con tapa los aceites usados o nuevos, los cuales deberán ser delimitados por un dique de contención o canaletas que conduzcan a una fosa de contención, deberán ser almacenados temporalmente en recipientes cerrados y en un lugar fresco y seco para q se evite contaminación y riesgo ambientales en tanto se dispongan en confinamientos autorizados o se les dé un uso apropiado para que sean dispuestos por una empresa autorizada por la SEMARNAT.
- 28. 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.
- 29. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 30. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

- 31. En respuesta a oficio 4918/2021/DICU/SEDUE donde se solicitó compensar con arbolado por no cumplir con el coeficiente de área verde (CAV), se repuso 1-un árbol encino de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagó una cuota de salario mínimo (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) en cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), y debido a que los cajones



están cubiertos se repusieron 2 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco 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).

#### **Imagen Urbana**

32. 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.

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

**La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar inspecciones para verificar 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.**

F) Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado en el dictamen de fecha 07-siete de septiembre del 2021-dos mil veintiuno con oficio número **No. SAY-PCM/D/3981/21 y Expediente No. PC/1214/19/21**, emitido por la **Dirección de Protección Civil de Monterrey**, por el cual el día 02 de septiembre del 2021 se realizó una inspección y revisión por parte del personal de la Dirección a su cargo para revisar el predio, esto con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para el uso de Servicios Automotrices /talleres eléctricos y mecánico automotriz) el predio en cuestión se ubica en la [REDACTED] el cual dicho predio cuenta con una superficie de terreno de 325.56m2 aproximadamente y cuenta con expediente catastral [REDACTED]

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a iniciar el procedimiento administrativo correspondiente contenido en la ley de la materia.

**CUARTO.** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

**QUINTO.** Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado 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 y en términos del **Artículo 327**. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

**SEXTO.** Se hace saber al solicitante que de conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, **deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.**

**SEPTIMO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o



OFICIO No.: SEDUSO/22519/2023  
EXP. ADM: L-000352-21

mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

**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, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIO (TALLER ELECTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ);** 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.



Gobierno de Monterrey 2021-2024

**MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO**  
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.

T/NB/CIOR/VLPP/AEDC/ZVnr/Lpnd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las

13.50 horas del día 15 del mes de Mayo del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Amelya Nuñez  
No. DE GAFETE \_\_\_\_\_  
FIRMA [Firma]

NOMBRE [redacted]  
IDENTIFICACIÓN [redacted]  
FIRMA [redacted]



