



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. [redacted] 1
HOMERO MARTÍNEZ GONZÁLEZ REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CAR ONE MOTORS S.A. DE C.V.
DOMICILIO: [redacted] 2
PRESENTE.

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

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

En esta oportunidad, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 02-dos de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, por el los C.C. [redacted] 1 como propietarios, el C. HOMERO MARTÍNEZ GONZALEZ como representante legal de la persona moral denominada CAR ONE MOTORS, S.A. DE C.V. como arrendataria del inmueble ubicado en la avenida JOSÉ ELEUTERIO GONZÁLEZ ESQUINA AVENIDA INSURGENTES, SIN NÚMERO, EN LA JURISDICCIÓN DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [redacted] 3 con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMÓVILES), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 2,459.39 m2 (dos mil cuatrocientos cincuenta y nueve metros cuadrados treinta y nueve centímetros cuadrados). Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS-000205-24-03, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

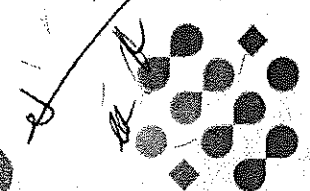
Le resultan aplicables los requisitos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 311 fracciones I, II y III; además los requisitos establecidos en los artículos 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León

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

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

- Presenta solicitud oficial en original firmada por el C. Homero Martínez González como Apoderado Legal de la sociedad denominada CAR ONE MOTORS, S.A. DE C.V; en su carácter de Titular del predio ubicado en Avenida José Eleuterio Gonzalez esquina Avenida Insurgentes, Sin Número. en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 a través de la cual solicita FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO AGENCIA DE AUTOMÓVILES). Signado también por el Director Responsable de Obra, la Arq. [redacted] 1 con cédula profesional 10013457 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 23-veintitres días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164 fracción I, artículo 156 BIS I, fracción I de Reglamento



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03**

**OFICIO No. SEDUSO/03940/2024**

de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y artículo 160 BIS, fracción I de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de la **Escritura Publica Número 2,545-dos mil quinientos cuarenta y cinco**, en Santa Catarina, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de marzo del año 1987-mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Juan Antonio Rodríguez Flores, Titular de la Notaría Publica número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en esta Ciudad, la cual contiene **Juicio Sucesorio de Intestado a Bienes del Señor** [redacted] mediante la cual se reconoce como herederos a Rosa de Guadalupe y Miguel Ángel Villareal Alarcón de inmueble identificado con el expediente catastral [redacted] inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León inscrito bajo el [redacted]
  - Presenta Acta Notariada de fecha 13-trece días del mes de noviembre del año 2002-dos mil dos en la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León mediante la cual se consolida el Usufructo a favor de [redacted] que tienen la nuda propiedad, acaecido el fallecimiento de la Usufructuaria la señora [redacted] el día 19-diecinueve días del mes de enero del año 1999-mil novecientos noventa y nueve. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el [redacted]
  - Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
  - Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de trámite de Licencia de Uso de Suelo, Factibilidad y Lineamientos, por la cantidad de \$5,167.92 (cinco mil ciento sesenta y siete pesos 92/100 M.N.), con número de Folio 3170000034904 de fecha 05-cinco días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000205-24-03 al expediente catastral [redacted]
- Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción IV, artículo 156 BIS I, fracción III y X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 160 Bis, fracción II de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **Certificado Notarial** de fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a **Contrato de Comodato** el cual celebran por una parte [redacted] a quienes en lo sucesivo se les denominara como **"LOS COMODANTES"** y por la otra comparece la sociedad denominada **VILLALAR INMUEBLES, S.A DE C.V.**, representada en este acto por su administrador único [redacted] a quien en lo sucesivo se le denominara como **"EL COMODATARIO"** del predio identificado con numero expediente catastral [redacted] ambas partes acuerdan que el término del presente comodato es por tiempo indefinido.
- Presenta copia simple de la **Escritura Publica Número 14,812-catorce mil ochocientos doce**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 16-dieciséis días del mes de marzo del año 2017-dos mil diecisiete, pasada



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03 OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

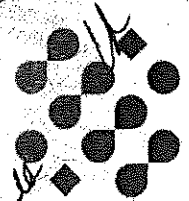
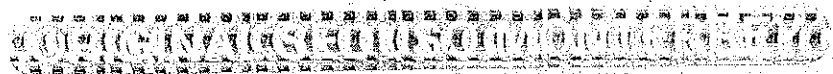
ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 46-cuarenta y seis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; referente a un CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL, mediante la cual se constituye la Sociedad denominada "VILLALAR INMUEBLES", debiendo ser seguida de las palabras SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, o de su abreviatura S.A DE C.V.; además se nombra como presidente al señor [REDACTED] Inscrito ante el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León con el número de folio mercantil [REDACTED]

- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo Número 026/140,358/23-cero veintiséis diagonal ciento cuarenta mil trescientos cincuenta y ocho diagonal veintitrés, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 01-primer día del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Número 26-veintiseis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene Contrato de Arrendamiento de fecha 01-primer día del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León; que celebran por una parte la Sociedad VILLALAR INMUEBLES, S.A DE C.V, representada en este acto por su apoderado, [REDACTED] como "LA ARRENDADORA" y por la otra parte CAR ONE MOTORS, S.A DE C.V, representada en este acto por su Apoderado, Licenciado Homero Martínez González como "LA ARRENDATARIA" del inmueble ubicado en Avenida Gonzalitos e Insurgentes, Sin Número, Colonia Vista Hermosa en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total del terreno de 2,459.39 metros cuadrados; predio identificado con el expediente catastral número [REDACTED] el término de la vigencia del contrato es por 15-quince años, iniciando su vigencia el 01-primer día del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés para concluir el día 31-treinta y un días del mes de julio del año 2038-dos mil treinta y ocho.
Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 37,834-treinta y siete mil ochocientos treinta y cuatro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 29-veintinueve días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado Nuevo León; referente a la CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD MERCANTIL con denominación CAR ONE MOTORS, debiendo ser seguida de las palabras SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE o de su abreviatura S.A DE C.V, inscrita ante el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León con número de folio mercantil [REDACTED]
Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 43,790-cuarenta y tres mil setecientos noventa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 15-quince días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; mediante la cual comparece el señor [REDACTED] en su carácter de Apoderado de la sociedad mercantil denominada CAR ONE MOTORS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE; quien ocurre a otorgar PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, REPRESENTACION LABORAL, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION Y PODER ESPECIAL TAN AMPLIO Y BASTANTE COMO EN DERECHO CORRESPONDA a favor del señor HOMERO MARTINEZ GONZALEZ. Inscrita ante el Registro Público del Comercio de Monterrey, Nuevo León bajo el número de folio mercantil electrónico [REDACTED]
Presenta copia simple de credencial para votar del [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED]
Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED]
Presenta copia simple credencial para votar del C. Homero Martínez González expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] (Apoderado Legal de la sociedad denominada CAR ONE MOTORS S.A DE C.V)

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracción VII, artículo 156 BIS I, fracciones IV y V; el artículo 160 Bis, Fracción VIII, artículo 164 fracción VII de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.

DIRECCIÓN PARA UN DESARROLLO COMPACTO Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

22767



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03  
OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

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

- Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado en Avenida José Eleuterio Gonzalez, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3
- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracciones V y IV, artículo 156 BIS I, fracciones II y X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el artículo 160 Bis., fracción V, IX y XI, y artículo 164, fracciones IV y V, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para Comercio (Agencia de Automóviles) en el predio ubicado en Avenida José Eleuterio González esquina Avenida Insurgentes, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León; identificado con el expediente catastral [REDACTED] 3
- Presenta 03-tres juegos de planos (1 de 2 al 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO. FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO. LICENCIA DE USO DE SUELO. LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 02 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas y los servicios públicos colindantes.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción I y V y el artículo 156 BIS I fracción I y II y artículo 160 Bis, fracciones I, V de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y III. Incisos e). - Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fracción de uso autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta estacionamientos.

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





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03 OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por Estudios de Ingeniería de Tránsito e Impactos Viales y signada por el M.C. [redacted] con número de cédula profesional 2958754, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en Avenida José Eleuterio González esquina Avenida Insurgentes, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted]

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción IV y artículo 156 BIS I fracción X y el Artículo 160 Bis Fracción IX de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de recibo de pago con Folio 402E-2428 de fecha 31-treinta y un días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro; expedido por la Tesorería del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto del impuesto predial del primero al sexto bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro; para el predio ubicado en Avenida Gonzalitos e Insurgentes, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León; identificado con el expediente catastral [redacted]
- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-184/24 mediante el dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de Oficio DGDV-2100/24 de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, y la ficha ambiental recibida en fecha 12-doce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para un Cambio Climático adscrita a esta Secretaría, del predio ubicado en Avenida José Eleuterio González, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] para el giro de Agencia de Automóviles, mediante el cual no se solicita estudio de Impacto Ambiental por lo cual no aplica ni no presentar un alto grado de impacto en el ambiente.

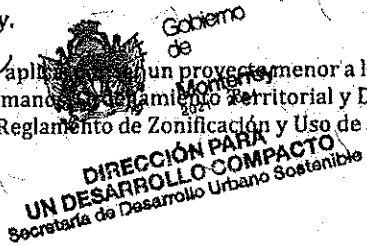
Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción VIII, artículo 156 BIS I fracción VII y Artículo 160 Bis fracción IV de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 Bis, fracciones XIV, XV de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

No aplica para un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracción XVI, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03  
OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracción XVI, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de factibilidad de Usos de Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, siendo los señalados en los artículos 164 y 156 BIS, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI; y artículo 160 Bis, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, y XVII del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

I. **Solicitud Oficial**, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

III. Croquis de ubicación del predio; y,

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

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


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

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

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

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

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

  
DIRECCIÓN  
UN DESARROLLO COMPACTO  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible  
Monterrey  
2021 2024



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03 OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

- No presenta antecedentes del predio ubicado en la Avenida José Eleuterio Gonzalez esquina Avenida Insurgentes, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3

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

- Presenta 13-trece fotografías impresas a color (07-siete fotografías del exterior del predio y 06-seis fotografías a color del interior del predio), dando cumplimiento en el artículo 164, fracción IX, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple del comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones respecto al periodo facturado del 09-nueve días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro al 10-diez días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por CFE-Comisión Federal de Electricidad, con dirección en la [redacted] 1

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

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.

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

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

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

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

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferente para el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre y la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de



expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

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

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

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

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

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

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

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

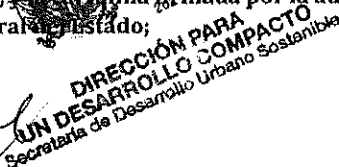
b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido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

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

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS y requerida a su vez en las fracciones I, II y III, fracciones a), b), c), d), e), f) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracciones I, II, III, IV, V, VII y VIII de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planes oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la copia firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

  
DIRECCIÓN PARA  
UN DESARROLLO COMPACTO  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03 OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, inciso B), apartado a) fracción IX y X, del Artículo 164 de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.

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

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

c) ARTÍCULO 160 BIS. - Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- V. Presentar plano de localización del predio;
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;
- XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico; En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera de Ingeniería en Hidráulica y Hidrología, inscrita en el Estado de Nuevo León, Monterrey, N. L., México, 2024.
- XV. Estudio Geográfico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera de Ingeniería en Geología, inscrita en el Estado de Nuevo León, Monterrey, N. L., México, 2024.
- XVI. Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 m2-mil quinientos metros cuadrados;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03  
OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado 1), y requerida a su vez en las fracciones I, II, III, fracciones a), b), c), g), (d, e), d), h), l), j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; apartado 2, inciso A) fracciones I, IV, V, VII, VIII, IX, X, del artículo 164, inciso B) fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, IX y X, ARTÍCULO 156 Bis I, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;**

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado 2), inciso a) fracción IX, del Artículo 164 de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

**VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el 70 inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;**

- El giro solicitado es considerado como Permitido por ubicarse en una zona clasificada como SCU-Sub centro Urbano Galerías por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VIII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta 03-tres juegos de planos (1 de 2 y 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Comercio (Agencia de Automóviles) firmados por los propietarios, los [redacted] y por el C. Homero Martínez González como apoderado de la sociedad CAR ONE MOTORS S.A. DE C.V., en su carácter de Titular del predio ubicado en Avenida José Eleuterio González esquina Avenida Insurgentes. Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04 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. Signado también por el Director Responsable de Obra, la Arq. [redacted] con cédula profesional 10013457 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

**XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, y en su caso de existir o poseer, copias simple de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos y croquis autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la carta de inscripción por la autoridad), deberán estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del [redacted]**

Gobierno  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

*[Handwritten signatures and initials]*



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03 OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

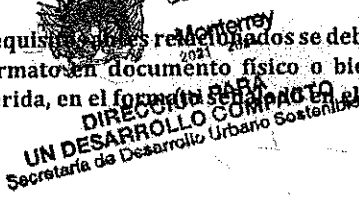
XII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, numeral 2), apartado a), fracción X, del Artículo 164 de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta Carta Responsiva de fecha 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro como Director Responsable de Obra la Arq. Arq. [redacted] con número de cédula profesional 10013457, para el predio ubicado en la Avenida José Eleuterio González esquina Avenida Insurgentes, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta de responsabilidad de Estudio de Revisión Estructural en original de fecha 09-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ing. Civil [redacted] con número de cédula profesional 8104372, mediante la cual se manifiesta como Director Responsable de Obra correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (Agencia de Automóviles) para el predio ubicado en Avenida Insurgentes, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]
- Presenta Carta Responsiva de Mecánica de Suelos en original de fecha 03-tres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ing. Civil [redacted] con cédula profesional 10051045, mediante la cual manifiesta su Responsabilidad para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (Agencia de Automóviles) para el predio ubicado en Avenida Insurgentes, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]
- Presenta Carta Responsiva de Levantamiento Topográfico en original de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Arq. [redacted] con número de cédula profesional 5453825, mediante la cual manifiesta su responsabilidad para el trámite 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 para Comercio (Agencia de Automóviles) para el predio ubicado en Avenida José Eleuterio González esquina Avenida Insurgentes, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted]

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

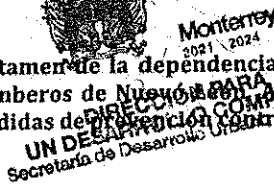




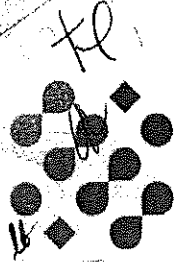
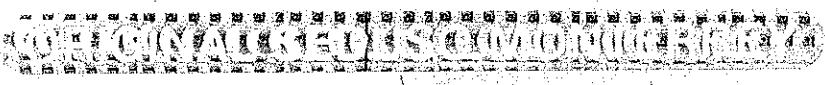


EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03 OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

- 3. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
  - El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS; apartado 1), fracción I, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial del Estado de Nuevo León.
- 4. Derogado.
- 5. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;
  - No aplica este requisito para este tipo de trámite.
- 6. Plano arquitectónico en formato digital debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra;
  - Presenta juego de planos (1 de 2 al 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, ELIACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA AGENCIA DE AUTOMOVILES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (19 LOCALES) OFICINAS ADMINISTRATIVAS; signados por los C.C. Miguel Ángel Villarreal Alarcón y Rosa de Guadalupe Villarreal Alarcón en su carácter de propietarios y por el C. Homero Martínez González apoderado de la sociedad denominada CAR ONE MOTORS S.A. DE C.V., en su carácter de Titular del predio ubicado en Avenida José Eleuterio González esquina con Avenida Insurgentes, Sin Número en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **3** signado también por el Director Responsable de Obra la Arq. **1** con cédula profesional número 10013457, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro; y por el Ing. Civil. **1** con cédula profesional número 8104372, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 09-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.
- 7. Programa de demolición;
  - Presenta Carta Responsiva y Secuencia de Demolición, realizada y signada por la Arq. **1** en relación a la Demolición Parcial del expediente administrativo L-USDS-000205-24-03 del predio ubicado en Avenida José Eleuterio González esquina Avenida Insurgentes, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León; identificado con el expediente catastral **3**
- 8. Carta responsiva de Director Responsable de Obra, anexando cédula profesional;
  - Presenta Carta Responsiva de fecha 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro como Director Responsable de Obra de demolición, la Arq. **1** con número de cédula profesional 10013457, para el predio ubicado en Avenida José Eleuterio González esquina con Avenida Insurgentes, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **3**
- 9. Dictamen de la dependencia competente en materia de protección civil; particularmente, se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León PARA el presente como la instancia competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en las medidas de prevención contra incendios;
  - **UN DESARROLLO COMPACTO**



22772





**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03**  
**OFICIO No. SEDUSO/03940/2024**

- Mediante Oficio No. DPCE-SAP-AR-720-2024 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (Agencia de Automóviles) a ubicarse en Avenida José Eleuterio González esquina Avenida Insurgentes, Sin Número, Colonia Vista Hermosa en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**10. Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros.**

- Presenta copia simple de Póliza de Seguros de Daños contra terceros; Número **6** con fecha de emisión 24-veinticuatro día del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedida por Primero Seguros S.A. de C.V.; con una vigencia del día 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro hasta el día 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco; para el predio ubicado en Calle José Eleuterio González, Sin Número, Colonia Vista Hermosa el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

**I. Comprobante, en copia simple, de haber realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**

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

**II. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores de la edificación, actualizadas, originales, legibles y a color;**

- Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, inciso B), apartado a) fracción IX y X, del Artículo 164 de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado 2), apartado a), fracción X, del Artículo 164 de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**IV. La autorización u opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), según corresponda, y de la Junta de Protección y Conservación correspondiente, para cualquier intervención en las zonas indicadas en el Plan como "Áreas Protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía". Opinión favorable del INAH, INBA según corresponda para toda intervención en los inmuebles ubicados en la zona del Centro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de mayo, Lic. Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el INAH e INBA, así como los casos indicados en el artículo 93 de este Reglamento;**

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

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

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

**DIRECCIÓN PARA  
UN DESARROLLO DE IMPACTO**  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03 OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

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

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

4. Para el trámite de licencia de construcción (Regularización), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y
VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

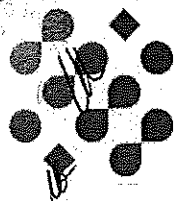
Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Regularización de construcción de 1,092.02 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4b.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 125, el cual establece que: "...Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación:

Considerando que la Regularización de construcción es de 1,092.02 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4b, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;

- Presenta Solicitud de Regularización firmada por los [redacted] en su carácter de propietarios y el C. Homero Martinez Gonzalez apoderado legal de la empresa CAR ONE MUTURS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de titular del predio ubicado en la Avenida José Eleuterio Gonzalez esquina Avenida Insurgentes, Sin Número, en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] de la cual solicita la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE



DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES) signado también por el Director Responsable de Obra, la Arq. [REDACTED] con número de cédula profesional 10013457 quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. **Acreditar la Licencia de Uso de Suelo o Edificación,**

- No presenta antecedentes del predio ubicado en la Avenida José Eleuterio Gonzalez, Sin Número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

- No aplica este requerimiento para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de planos (1 de 2 al 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMOVILES); signados por los [REDACTED] en su carácter de propietarios y el C. Homero Martínez González apoderado de la sociedad denominada CAR ONE MOTORS S.A. DE C.V., en su carácter de Titular del predio ubicado en Avenida José Eleuterio González esquina con Avenida Insurgentes, Sin Número en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] signado también por el Director Responsable de Obra la Arq. [REDACTED] con cédula profesional número 10013457, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha ---días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro; y por el Ing. Civil. [REDACTED] con cédula profesional número 8104372, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 09-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

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

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado 1), fracción I, inciso b) y fracciones I, II y III inciso c) de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial del Estado de Nuevo León.

6. **Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado 1), fracción I, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial del Estado de Nuevo León.

7. **Alineamiento Vial.**

- Presenta copia simple de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000097/24 de fecha a los 23-veintitrés días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respectivo ubicado en la Avenida José Eleuterio Gonzalez, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que Si se prevé la modificación del tramo de [REDACTED] con la que colinda el Predio, deberá respetar para la Avenida Gonzalitos un ancho total de 57.00 metros (medidos del eje central de la calle hacia el predio), para la Calle Insurgentes deberá respetar límite de propiedad de [REDACTED] escrituras y deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.



8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;

Mediante Oficio No. DPCE-SAP-AR-720-2024 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (Agencia de Automóviles) a ubicarse en Avenida José Eleuterio González esquina Avenida Insurgentes, Sin Número, Colonia Vista Hermosa en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

9. Estudio de impacto vial.

Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por Estudios de Ingeniería de Tránsito e Impactos Viales y signada por el M.C. [redacted] con número de cédula profesional 2958754, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio-ubicado en Avenida José Eleuterio González esquina Avenida Insurgentes, Sin Número, en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted]

10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este reglamento.

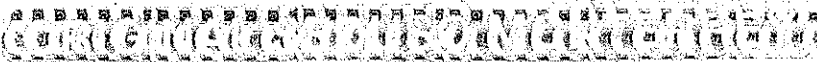
En cuanto a este requisito se encuentra establecido como "de acuerdo a cada proyecto en específico"; por lo que Presenta Estudio de Revisión Estructural elaborada y signada por el Ing. Civil [redacted] con número de cédula profesional 8104372, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 09-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto ubicado en el predio Avenida José Eleuterio González, Sin Número, en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted]

5. La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,
III. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1), y requerida en las fracciones I, II y III incisos b), e), y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, 2) inciso c) fracciones X, XIII de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 3) numeral 6 y 4) numerales 4, 9 y 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03  
OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Comercio (Agencia de Automóviles).

V. Pago de derechos correspondientes;

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

6. El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;

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

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

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

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1), y requerida a su vez en las fracciones I, inciso b), fracción I, II y III, inciso c), fracción I, II y III inciso a); fracción I, inciso e); fracción I, inciso f); fracción II inciso b) y fracción III, inciso b); 2) apartado c) inciso X; 3) numeral 6, 4) numerales 1 y 4 y 5) fracción IV; del presente Dictamen.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, 1) fracción I, inciso d) y fracción II, inciso e), 3) numeral 6 y 4) numeral 4; del presente Dictamen.

- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, se solicita la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Comercio (Agencia de Automóviles).

VII. Derogación



DIRECCIÓN PARA  
UN DESARROLLO COMPACTO  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03 OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

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

5. El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado 2), inciso a) fracción IX, del Artículo 164 de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

IX. Alineamiento Vial;

Presenta copia simple de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000097/24 de fecha a los 23-veintitres días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida José Eleuterio González, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, deberá respetar para la Avenida Gonzalitos un ancho total de 57.00 metros (28.50 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio), para la Calle Insurgentes deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado 4), numeral 10; del presente Dictamen.

XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado 3) numeral 9 y 4), numeral 8; del presente Dictamen.

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

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

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

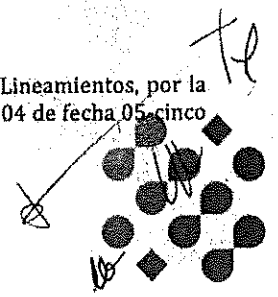
El giro solicitado es considerado como Permitido por ubicarse frente a la Avenida Gonzalitos en una zona clasificada como SCU-Sub centro Urbano Galerías por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VIII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

Presenta copia simple de ficha ambiental de fecha de recibido a los 12-doce días del mes de febrero del año 2024-veinticuatro, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en Avenida José Eleuterio González, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral [redacted]; para el giro de Agencia Automotriz.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de trámite de Licencia de Uso de Suelo, Factibilidad y Lineamientos, por la cantidad de \$3,167.92 (cinco mil ciento sesenta y siete pesos 92/100 M.N.), con número de Folio 3170000034904 de fecha 05-cinco



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03**  
**OFICIO No. SEDUSO/03940/2024**

días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000205-24-03 al expediente catastral **3**

**XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;**

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

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

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado 2), apartado a), fracción X, del Artículo 164 de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales 72 de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción ( que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado.**

No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (Agencia de Automóviles).

**XVIIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.**

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado 2), apartado c), fracción XIII, del Artículo 160 de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.

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

El solicitante establece para el presente trámite, que se le notifique de forma personal.

**DIRECCIÓN PARA  
UN DESARROLLO COMPACTO**  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03 OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

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

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1), fracción I, inciso b), fracciones I, II y III, incisos c) y a), fracción III inciso e), fracción III, inciso b), fracción II, inciso d) y fracción I, inciso f); 2) apartado e) fracción X; 3) numeral 1, 6 y adicional I, 4) numeral 1 y 4; 5) fracción V, 6) fracciones V, XV y XVI; del presente Dictamen.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, 1) fracción I, inciso d) y fracción II, inciso e) y 3) numeral 6 y 4) numeral 4; del presente Dictamen.
En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, se solicita la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

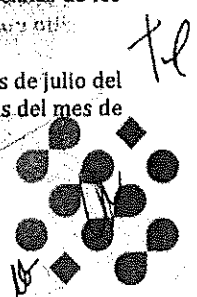
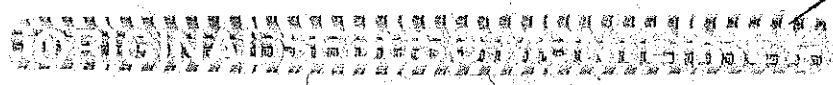
- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por Estudios de Ingeniería de Tránsito e Impactos Viales y signada por el M.C. [redacted] con número de cédula profesional 2958754, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en Avenida José Eleuterio González esquina Avenida Insurgentes, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted]

8. Otros Documentos

- Presenta Escrito de Solicitud de Número Oficial de fecha 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro; signada por el C. Homero Martínez González, Apoderado de la sociedad CAR ONE MOTORS S.A. DE C.V., en su carácter de Titular; mediante la cual solicita la asignación del número 109-ciento nueve para el predio ubicado en Avenida José Eleuterio González esquina con Avenida Insurgentes, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] además anexa croquis simple, identificando la ubicación del predio; así como los números oficiales de los predios colindantes.

- Acompaña con el expediente administrativo L-USDS-000134-24, con Oficio Número 01110/24-DGDV-SEDUSO de fecha 09-nueve días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, así como factura número con folio 357-trescientos cincuenta y siete de fecha 08-ocho días del mes de [redacted]

22776



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03**

**OFICIO No. SEDUSO/03940/2024**

agosto del año 2024-dos mil veinticuatro y carta compromiso emitida por Viveros Nuevo León con de fecha 03-tres día del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro por la cantidad de 141-ciento cuarenta y un nativos de la región; anexa copia simple de pago por concepto de Reposición de arbolado Permiso de Desmonte PDE-000134-24, expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000035382 de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

- Acompaña Escrito en original de fecha 08-ocho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, signada por el [REDACTED] en su carácter de Director Administrativo mediante el cual notifica que la recepción de unidades de autos nuevos mediante Nodriz no se realiza en las instalaciones de la Agencia GWM Gonzálitos.
- Acompaña Estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro elaborado por Estudios Ambientales Planeta Asesoría y Gestión.
- Acompaña Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 04-cuatro días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por GRUNDTEC, Mecánica de Suelos e Ingenierías, signada por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 10051045 manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 03-tres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro para el proyecto ubicado en Avenida José Eleuterio González esquina con Avenida Insurgentes, identificado con el expediente catastral [REDACTED].
- Presenta plano de levantamiento topográfico de terreno ubicado en Avenida José Eleuterio González, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] signado por el Arq. [REDACTED] con cédula profesional número 5453825.
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Infracción, construcciones, inst, demoliciones sin permiso, por la cantidad de \$72,618.00 (setenta y dos mil seiscientos dieciocho pesos 00/M.N.) con número de recibo Folio Número 3450000059789 de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED].
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Persistencias en actos violatorios, por la cantidad de \$54,285.00 (cincuenta y cuatro mil doscientos ochenta y cinco pesos 00 M.N.) con número de recibo Folio 3410000071149 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED].

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

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 46 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 Municipal de Monterrey.

**DIRECCIÓN PARA  
UN DESARROLLO COMPACTO**  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible





SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [redacted] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

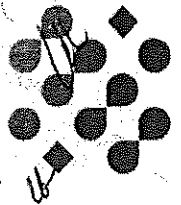
Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN PONIENTE DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO, dando frente a la Avenida José Eleuterio González esquina con la Calle Insurgentes clasificadas como SCU-SUBCENTRO URBANO GALERÍAS en el cual el uso solicitado para COMERCIO (2.6.1 AGENCIA DE AUTOMÓVILES) se considera como PERMITIDO.

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

Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión e ingresados por el propietario, resulta señalar que en el presente caso no presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio forma parte de un fraccionamiento/autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, amén de que se trata de una construcción para edificaciones no comprendidas en terreno no comprendido en fraccionamiento autorizado, tal y como lo establece la disposición en la LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, que a la letra señala: Artículo 212. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: I. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 - trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente; II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones; IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes. En el presente caso se solicita un uso no habitacional, aplica lo establecido en la fracción III de la Ley antes invocada. El pago del 7% del predio identificado con el n° de expediente catastral [redacted] la superficie correspondiente al predio es 2,459.39 metros cuadrados; de los cuales son por autorizar, el total de los mismos restándole las áreas de afectación y vialidades, es decir lo correspondiente a la cesión al municipio para vialidad(afectación vial indicada en el plano del proyecto presentado) de 461.49 metros cuadrados, quedando una superficie neta de 1,997.90 metros cuadrados, correspondiéndole en el presente caso la superficie de 1,997.90 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, según avaluó comercial expedido por el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, que es de \$9,031.25 (nueve mil treinta y un pesos 25/100 M. N.) por metro cuadrado, resultando por lo tanto a pagar la cantidad total de \$ 1,263,047.41 (un millón doscientos sesenta y tres mil cuarenta y siete 41/100 M.N.).

El interesado acompañó el recibo de pago oficial de la Tesorería Municipal con número de Folio 349000024997 de fecha 24-veinticuatro días de septiembre del año 2024-dós mil veinticuatro, de acuerdo a lo establecido en el artículo 212 punto III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y a lo establecido en el artículo 65 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

DIRECCIÓN PARA UN DESARROLLO DE IMPACTO Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible





**CUARTO. VERIFICACIÓN FÍSICA.**

En fecha 26-veintiseis días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, el Arq. Aarón I. Herrera Cabral, con número de gafete 212516, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en Avenida José Eleuterio González esquina Avenida Insurgentes, Sin Número, Colonia Vista Hermosa en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

**Punto número 1.-** "El uso de suelo que actualmente se le está dando al predio es de agencia de automóviles la cual existe la construcción al 100% y laborando, pero al cotejar el plano presentado no corresponde con la distribución ni las áreas a partir del Eje 4 al 7 tras realizar la verificación en el predio actual y observando modificando de muros interiores, agregando más áreas administrativas, reubicando un pasillo e incorporando el área del taller en el área ajardinada. Verificando el predio colindante se utiliza como bodega de los vehículos de la agencia, existiendo 2 accesos desde el área del taller, y al momento de la visita se ubicó en el ventanal del predio un sello clausurado".

**Punto número 2.-** "En el predio ya existe construcción la cual no corresponde con la distribución cotejado en el plano presentado a partir del (EJE 4) que se modificó la distribución, las áreas y reubicando un pasillo proyectado, entre el (EJE 2 y 3) se removió 1 oficina dejando solo 3, ampliando el área de impresión (según plano). Entre el (EJE 3 y 4) se dividió la primera oficina".

**Punto número 3.-** "El plano tiene proyectados entre el (EJE 2 y 3) 7 cajones los cuales solo 5 existen habilitados 1 de discapacitados que se reubicó y 4 de 2.70 x 5.00) entre el (EJE 4 al 7) en cantidad de cajones no corresponde existen solo 6".

**Punto número 4.-** "Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes".

**Punto número 5.-** "Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno".


Nota: Es importante mencionar que en el presente trámite se solicita la Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) por lo cual se realizarán las adecuaciones pertinentes para ajustarse al proyecto presentado.

Además, presenta copia simple de recibo de pago por concepto de infracción, construcciones, inst, demoliciones sin permiso, por la cantidad de \$72,618.00 (setenta y dos mil seiscientos dieciocho pesos 00/M. N.) con número de recibo Folio Número 3450000059789 de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 3 y copia simple de recibo de pago por concepto de Persistencias en actos violatorios, por la cantidad de \$54,285.00 (cincuenta y cuatro mil doscientos ochenta y cinco pesos 00 M.N.) con número de recibo-Folio 3410000071149 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 3

**QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS**

**Datos de Construcción**

M2 Existente:	1,597.46 m2
M2 por Demoler Parcialmente:	505.44 m2
M2 por Regularizar:	1,092.02 m2
M2 de Construcción total:	1,092.02 m2

  
DIRECCIÓN PARA  
UN DESARROLLO COMPACTO  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Regularizar: 1,092.02 m2  
M2 de Edificación total: 1,092.02 m2  
M2 Estacionamiento Techado: 0.00m2  
No. de cajones de estacionamiento: 16- cajones

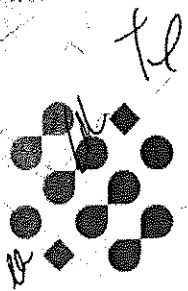
**CUADRO DE ÁREAS**

NIVELES	M2 EXISTENTE	M2 POR DEMOLER	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	1,597.46	505.44	1,092.02	1,092.02	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO PARA 16-CAJONES (01- CAJONES PARA DISCAPACITADOS, 15-CAJONES ESTÁNDAR), ÁREA DE JARDÍN, ÁREA DE EXHIBICIÓN DE AUTOS, 05-OFICINAS, 03-ÁREA ADMINISTRATIVA, 01-SITE, 01-CUARTO DE ASEO, 01-BAÑOS PARA MUJERES, 01-BAÑO PARA HOMBRES, ÁREA DE IMPRESIONES, 01-CAJA, 01-BODEGA DE GARANTÍAS, 01-ÁREA DE COMEDOR, 01-SALA DE JUNTAS, 01-ÁREA DE ARCHIVO MUERTO.
TOTAL	1,597.46	505.44	1,092.02	1,092.02	2.6.1 AGENCIA DE AUTOMÓVILES, ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO PARA 16-CAJONES (15-CAJONES ESTÁNDAR Y 01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS)

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

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO GALERÍAS** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el predio es identificado con el número de expediente catastral **3** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**DIRECCIÓN PARA UN DESARROLLO COMPACTO**  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Superficie a Dictaminar :	2,459.39 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	1,844.54	0.44	1,092.02	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	24,593.90	0.44	1,092.02	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	614.85	0.56	1,367.37	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	368.91	0.16	397.04	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	(+12) NIVELES		01-NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		*8.64m y 6.36 m		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..."

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

**SEPTIMO. ALTURAS**

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

\*Al respecto, mediante Oficio para el Dpto 1638/2024, de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una OPINIÓN

DIRECCIÓN PARA DPTO 1638/2024  
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03  
OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

TÉCNICA indicando lo siguiente: "Por los motivos y razonamientos expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de planta baja con una variación de 4.00 cuatro metros a 8.64-ocho punto sesenta y cuatro y 6.36-seis punto treinta y seis metros, respectivamente, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado como 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 para comercio (Agencia de Automóviles), en el inmueble ubicado en la Calle Avenida José Eleuterio González esquina Avenida Insurgentes, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED] bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000205-24-03.

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida de 8.64 metros y 6.36 metros en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

**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 a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
2.6.1 Agencia de Automóviles	1 cajón	50 m2	435.72	09-cajones	16- cajones (15-cajones estándar, y 01-cajón para discapacitados)	SI CUMPLE
3.9.4 Oficinas Administrativas	1 cajón	30 m2	177.14	06-cajones		
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>	<b>15- CUATRO CAJONES</b>					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de la actividad solicitada.

**NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.**

Presenta copia simple de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000097/24 de fecha a los 23-veintitres días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida José Eleuterio Gonzalez, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, deberá respetar para la Avenida Gonzalitos un ancho total de 57.00 metros (28.50 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio), para la Calle Insurgentes deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la [REDACTED].

**DÉCIMO. LINEAMIENTOS INTERNOS**

Mediante Oficio Número [REDACTED] dentro del dictamen LTA-184/24, de fecha a 11-once días del mes de septiembre del año 2024, de [REDACTED] la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia [REDACTED]

Stamp: Monterrey 2024, UN DESARROLLO VERDE, Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDS-000205-24-03, ubicado en la Avenida Gonzalitos, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] mismos que más adelante se trascriben.

Mediante Oficio Número DPT/V/246/2024 de fecha a los 13-trece días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

Mediante Oficio DGMEP/645/2024 de fecha 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible se emitió **Visto Bueno Condicionado** correspondientes al expediente administrativo L-USDS-000205-24-03, en el cual se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.

**DÉCIMO PRIMERO. DICTÁMENES EXTERNOS.**

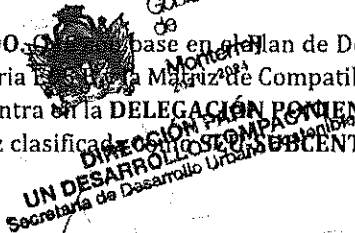
Mediante Oficio No. DPCE-SAP-AR-836-2023 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (Agencia de Automóviles) a ubicarse en Avenida José Eleuterio González esquina Avenida Insurgentes, Sin Número en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I, II, III, 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, 325 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 164, 156 BIS, 162, 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

**ACUERDA**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (AGENCIA DE AUTOMÓVILES)**, en el inmueble ubicado en la avenida **JOSÉ ELEUTERIO GÓNZÁLEZ ESQUINA AVENIDA INSURGENTES SIN NÚMERO, EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No [REDACTED] con una superficie total de 2,459.39 metros cuadrados; una construcción existente de 1,597.46, de los cuales 505.44 metros cuadrados son por demoler y 1092.02 metros cuadrados por regularizar.

**SEGUNDO.** Se base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria [REDACTED] de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO** dando frente a la Avenida José Eleuterio González clasificada como **SECTOR URBANO**, en donde el uso solicitado para **2.6.1 AGENCIA DE AUTOMÓVILES**







EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03 OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

se consideran como PERMITIDO, donde lo solicitado se considera FACTIBLE, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

a) En cuanto a la Demolición Parcial queda condicionado a lo siguiente: Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición Parcial, manifestándose como Director Responsable de Obra, la Arq [redacted] con cédula profesional 10013457, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 10-diez días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, además de considerar lo siguiente:

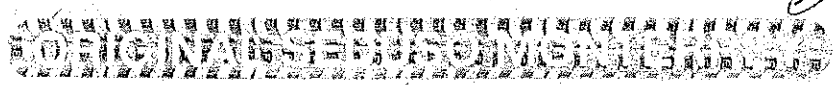
- 1. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
2. Previo el inicio de la Demolición, se deberá proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntuales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización,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

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

- 1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 2 al 2 de 2) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 16-dieciseis cajones de estacionamiento (en predio ubicado en la Avenida José Eleuterio González esquina con Avenida Insurgentes, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de AGENCIA DE AUTOMÓVILES.
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
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 de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido Estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto deberá manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a las mejores condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas que transiten, reparar y corregir los desperfectos.

[Handwritten signature]

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE UN DESARROLLO PARA MONTERREY



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03**  
**OFICIO No. SEDUSO/03940/2024**

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. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. 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.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

- c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV/2100/24 y dictamen LTA-184/24 de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:  
Deberá cumplir con los siguientes términos:

Durante la etapa de demolición parcial. -

**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. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición.
3. El horario de las actividades de demolición será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas a excepción de días festivos.
4. Los residuos provenientes de la demolición 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 numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generados durante la demolición deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se arrojan fuera de la obra: RCA, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado).
6. Las actividades, los trabajos y/o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrán colocarse en colindancia

**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO VERDE**  
**SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE**



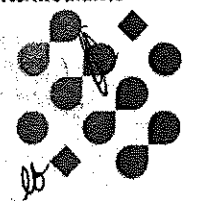
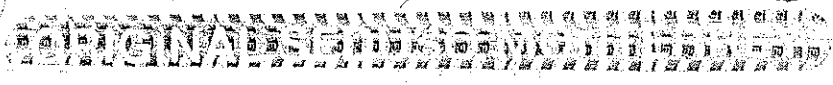
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03 OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

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.

- 7. 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.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. En caso de que los residuos de demolición sean igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición 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.
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
16. 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 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.
17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición 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.
19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
20. 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).
21. 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.
22. Las vibraciones que se generen 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.
23. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el predio o predios de demolición de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante

UN DESARROLLO PARA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

22781



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03**

**OFICIO No. SEDUSO/03940/2024**

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.

24. 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 en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
25. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

**Durante la etapa de operación. -**

**Generales**

26. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2).
27. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
28. 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**

29. 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.
30. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y 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 07:00 a 19:00 horas (horario común para agencia de autos).
31. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
32. 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**

33. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
34. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
35. 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.
36. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
37. 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**

38. No se deberá percibir olores a predios colindantes.

Montemey  
2021 2024  
DIRECCIÓN PARA  
UN DESARROLLO COMPACTO  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable



Contaminación del Agua

- 39. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
40. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
41. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
42. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
43. 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

- 44. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.
45. 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.
46. 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.
47. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
48. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 49. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-134-24 el cual fue resuelto con la reposición de 141 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
50. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro árboles de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura( de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Artículo 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 08-ocho árboles), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 12-doce árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

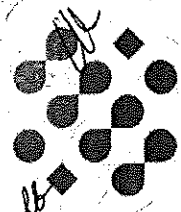
Imagen Urbana

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

La Secretaria 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.

- d) En cuanto a [redacted] deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/246/2024 de fecha a los 13-trece días del mes de septiembre del año 2024 dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se anexa en el ítem Factible lo siguiente:

ANTECEDENTES PARA DIRECCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03  
OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

Alineamiento vial con expediente administrativo PT-ALVI-097/24 con resolución el día 24 de febrero del 2014, mediante el cual se le indicó lo siguiente:

- o Para la calle Insurgentes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- o Para la avenida Gonzalitos deberá respetar un ancho total de 57.00 metros, 28.5 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
- o En la esquina formada por la intersección de éstas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la colinda el predio.

**CONCLUSIONES**

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 2 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 14 de febrero del 2024, en el cual [REDACTED] Ingeniero Civil con cédula profesional 1788818 y con maestría en ciencias con especialidad en Ingeniería de tránsito con cédula profesional 2958754 manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

1) El predio cuenta con afectación vial por la avenida Gonzalitos, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Gonzalitos, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que de dentro de los alineamientos viales previstos, para que puede ser habilitada como vía pública.

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. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

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

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá 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 al proyecto y a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y SOSTENIBILIDAD  
DIRECCIÓN PARA EL PLAN DE DESARROLLO COMPACTO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y SOSTENIBILIDAD



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03 OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

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

6) La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

7) 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.

8) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados o señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

9) El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo. ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

10) 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.

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

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

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

14) Los accesos y salidas a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones establecidas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso

DIRECCIÓN PARA EL DESARROLLO COMPACTO DE ZONAS URBANAS SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03**  
**OFICIO No. SEDUSO/03940/2024**

vehicular no debe afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para las 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.

15) El proyecto no cuenta con área para la carga y descarga de vehículos ni para las maniobras vehiculares del vehículo que los remolcara (madrina), por lo que no cumple con lo indicado en el Artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo. Por lo anterior, queda condicionado a no utilizar vehículos denominados "Madrinas" y/o mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad en esta edificación. Así mismo, deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

Al respecto se nos presenta un escrito firmado por C.P. [REDACTED] Director Administrativo de Car One Group en el cual manifiestan que "la recepción de unidades de autos nuevos mediante madrina (nodriza) no se realizará en las instalaciones de la agencia GWM Gonzalitos, la entrega de estas unidades se realizará en el inmueble designado para resguardo de las mismas ubicado en BLVD. Gustavo Días Ordaz 103 colonia la Fama C.P. 661000, Santa Catarina N.L.

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

e) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/643/2024 de fecha 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones geométricas en el tramo correspondiente a la lateral de la avenida Gonzalitos en dirección de norte a sur, incluyendo el cruce con la avenida Insurgentes hasta su aproximación con el cruce de la avenida Gral. Pablo González Garza; para lo cual, deberá cumplir con los lineamientos establecidos e indicados en el plano autorizado.
2. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
3. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
4. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, de manera inmediata posteriormente a la obtención de licencia.

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





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03 OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

[Handwritten signature]

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

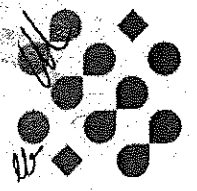
[Handwritten initials]

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor

[Handwritten initials]

1. 22784



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03  
OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

**Medidas de eficiencia del agua:**

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

**Energía renovable:**

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

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

- Mediante Oficio No. DPCE-SAP-AR-720-2024 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (Agencia de Automóviles) a ubicarse en Avenida José Eleuterio González esquina Avenida Insurgentes, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**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 la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas 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.** 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 deberá respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad competente en el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por

**DIRECCIÓN PARA EL DESARROLLO COMPACTO**  
Secretaría de Desarrollo Urbano





Gobierno  
de  
—  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000205-24-03  
OFICIO No. SEDUSO/03940/2024

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

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

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

**NOVENO.** Expídase la presente autorización; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

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

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/NLMM/MACS/ABGL/JFRY

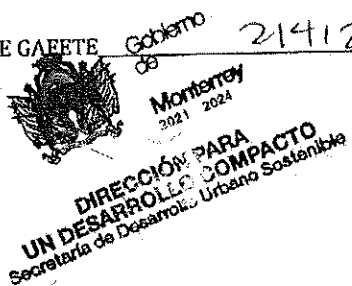
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Karla Marcela Fuentes Luna en su carácter de apoderada siendo las 1:30 horas del día 27 del mes de Oct del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Trema Aguilar

FIRMA [Signature]

No. DE GAFETE 214125

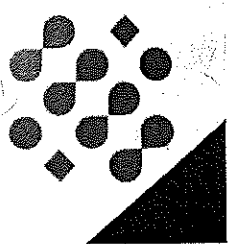


LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA


NOMBRE Karla Marcela Fuentes Luna

FIRMA [Redacted]

IDENTIFICACIÓN [Redacted]



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDS-000205-24-03
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Póliza, 7. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	