



SERVICIOS DE  
**AGUA Y  
DRENAJE**  
DE MONTERREY, I.P.D.



EL GOBIERNO DEL  
**NUEVO  
NUEVO LEÓN**

En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a 14 de septiembre de 2023, en las Oficinas Generales de la Institución Pública Descentralizada, Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, ubicadas en la calle Matamoros 1717 Pte., colonia Obispado en Monterrey, Nuevo León; fue revisado el expediente relativo a la petición recibida a través de la Plataforma Nacional de Transparencia, registrada con el folio 191116923000143, de fecha 31 de agosto de 2023.

Teniendo en cuenta lo anterior y considerando:

**Primero:** Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 3 fracción I inciso b), 23 y demás relativos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León, (en lo subsecuente la LEY) la Institución Pública Descentralizada, Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, (en lo subsecuente SADM) es considerada sujeto obligado para los efectos de dicha Ley y, por lo tanto, debe observar las disposiciones de la misma.

**Segundo:** Que mediante Acuerdo de fecha 04 de octubre de 2021, y de conformidad con lo dispuesto en la fracción XXI del artículo 3, 58 fracción II y demás relativos de la LEY, al suscrito le asiste la facultad para tramitar hasta su conclusión las solicitudes de acceso a la información pública en los términos de las disposiciones referidas.

**Tercero:** Que en los términos señalados en el artículo 1 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información del Estado de Nuevo León, se deben establecer los principios, bases generales y procedimientos para garantizar el derecho de acceso a la información en posesión de cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo de los poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial, órganos autónomos, partidos políticos, fideicomisos, dependencias que integren la administración descentralizada, paraestatal, paramunicipal y fondos públicos, así como de cualquier persona física, moral o sindicato que reciba y ejerza recursos públicos o realice actos de autoridad del Estado y sus municipios.

En este sentido, el artículo 3 establece lo siguiente:

**XVIII. Disponibilidad de la información:** Principio que constrañe a los sujetos obligados a poner al alcance de los particulares la información;

**XXX. Información:** Los datos contenidos en los documentos que los sujetos obligados generan, obtienen, adquieren, transforman o conservan por cualquier título o aquella que por disposición legal deban generar;

**Cuarto:** Que la solicitud fue recibida el día 31 de agosto de 2023, por lo que, la información se entrega en tiempo y forma de conformidad con el artículo 151 de la LEY, el cual, a la letra dice:

**“Artículo 151.** Los términos de todas las notificaciones previstas en esta Ley, empezarán a correr al día siguiente al que se practiquen. Cuando los plazos fijados por esta Ley sean en días, éstos se entenderán como hábiles.”

**Quinto:** En virtud de lo anterior, se procedió a buscar e integrar la información solicitada, la cual, se pone a su disposición en los siguientes términos:

**1.-¿Cuáles son los procedimientos y criterios específicos que determinan la**



SERVICIOS DE  
**AGUA Y  
DRENAJE**  
DE MONTERREY, I.P.D.



EL GOBIERNO DEL  
**NUEVO  
NUEVO LEÓN**

## **otorgación de factibilidades a proyectos inmobiliarios?**

### ***R: ETAPA 1-Prepara tu documentación***

#### **Personas que pueden solicitar el trámite o servicio**

- *Interesado*
- *Representante legal*
- *Tercero*

#### **Casos en que debe o puede realizarse el trámite o servicio**

*Personas Físicas y/o Morales (Desarrolladores), que soliciten un estudio de Factibilidad de Servicio de Agua y Drenaje en determinada ubicación.*

#### **Enumerar y detallar los requisitos**

##### **Documentos que necesitas**

*Para atención personal*

*1.- Plano del polígono impreso y archivo digital en formato DWG. Georeferenciado conteniendo los siguientes datos:*

*A) Curvas de nivel referenciadas al nivel del mar.*

*Nota: Opcional para edificios multifamiliares y plazas comerciales.*

*B) Cuadro de registro de los datos del polígono.*

*C) Planta de ubicación del predio indicando distancias a puntos de referencia tales como: carreteras, vías de ferrocarril, poblaciones, colonias o avenidas importantes que nos permitan ubicar perfectamente el polígono.*

*2.- Copia de documento oficial que demuestre la propiedad del predio y copia de la credencial de elector del propietario. En caso de que el solicitante no sea el propietario (Gestor) deberá presentar algún documento oficial que lo acredite para realizar este tipo de trámite, así como copia de su credencial de elector.*

*3.- Pago de cuota de Solicitud de Servicio para un Nuevo Desarrollo; los predios con una superficie igual o mayor a 10,000 m<sup>2</sup> tendrán un costo, según tabulador de SADM del mes en curso.*

#### **Pasos que debe llevar a cabo el particular para su realización**

##### **1.- Trámite de Factibilidad**

*El proceso del trámite de factibilidad inicia cuando el interesado se presenta directamente en ventanilla única de SADM o bien previa cita al 8120337015 para que el personal inicie con la revisión de la documentación y requisitos que proporciona el desarrollador (FO-INT-17), si está completa, se inicia el trámite y se entrega un número de seguimiento.*

##### **2.- Turna la Petición a la Dirección de Ingeniería**

*La Subdirección de Proyectos de la Dirección de Ingeniería recibe y realiza los estudios necesarios en escritorio y en campo para dictaminar la factibilidad.*



SERVICIOS DE  
**AGUA Y  
DRENAJE**  
DE MONTERREY, I.P.D.



EL GOBIERNO DEL  
**NUEVO  
NUEVO LEÓN**

### **3.- Elaborar Dictamen y Oficio de Factibilidad**

*La Subdirección de Proyectos de la Dirección de Ingeniería genera el Dictamen de Factibilidad para su autorización.*

*En caso de ser factible proporcionar los servicios solicitados, se especificará las obligaciones de infraestructura requeridas para el desarrollo del proyecto, en caso de no ser factible se mencionará que por el momento no es posible proporcionar el servicio.*

### **4.- Notificar y entregar al desarrollador respuesta de solicitud**

*La Subdirección de Proyectos de la Dirección de Ingeniería notifica al desarrollador vía telefónica y/o mediante correo electrónico, que el Dictamen de Factibilidad está elaborado y que puede acudir a recogerlo.*

#### **Formatos**

**[https://www.sadm.gob.mx/SADM/archivos/uploaded\\_files/Formato Nuevos Desarrollos.pdf](https://www.sadm.gob.mx/SADM/archivos/uploaded_files/Formato Nuevos Desarrollos.pdf)**

#### **Este trámite requiere inspección, verificación o visita domiciliaria**

*Inspección*

#### **Indicar la información que deberá conservar para fines de acreditación, inspección y verificación**

*Planos topográficos, llenado de formato único FO-INT-17 y demostrar la propiedad del predio o en su caso poderes necesarios para la realización del trámite.*

#### **Objeto de la visita o inspección**

*Corroborar la topografía del predio y validar las infraestructuras de Agua Potable y Drenaje Sanitario existentes.*

## **ETAPA 2**

### **Considera el pago**

#### **Descripción de costos**

*Cuota de Solicitud de Servicio para un Nuevo Desarrollo; los predios con una superficie igual o mayor a 10,000 m<sup>2</sup> tendrán un costo, según tabulador de SADM del mes en curso que se podrán consultar en la página Oficial de SADM; [https://www.sadm.gob.mx/SADM/archivos/uploaded\\_files/Actualizacion de Cuota de Factibilidad.pdf](https://www.sadm.gob.mx/SADM/archivos/uploaded_files/Actualizacion de Cuota de Factibilidad.pdf)*

*mismos que serán aplicados en el pago de aportación para obras de infraestructura siempre y cuando se realice el trámite por elaboración de Proyectos y pagos correspondientes al desarrollo en un plazo máximo de 12 meses, de acuerdo a lo publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha de 7 de Diciembre del 2005.*

#### **Formas de pago**

*Cheque*

*Efectivo*

*Transferencia electrónica*



SERVICIOS DE  
**AGUA Y  
DRENAJE**  
DE MONTERREY, I.P.D.



EL GOBIERNO DEL  
**NUEVO  
NUEVO LEÓN**

**Se realiza contra recibo para depósito en área de cajas SADM y/o transferencia electrónica a cuentas señaladas en el formato.**

### **ETAPA 3**

#### **Consulta las ubicaciones disponibles**

#### **A dónde acudir**

Ventanilla Única, Colonia Obispado, Monterrey, Nuevo León, C.P.64060. Matamoros 1717 pte.

Horario

L-V 8:00 AM a 4:00 PM

### **ETAPA 4**

**Tiempo de respuesta** (Ingreso de solicitud mediante previa cita programada al teléfono 8120337015)

#### **Tiempo para recibir respuesta a la solicitud ingresada**

Servicios de Agua y Drenaje de monterrey entrega la factibilidad por escrito a más tardar 12 días hábiles y ahí termina la solicitud del servicio.

#### **Vigencia del documento entregado**

Fija 2 Años

**2.-¿Por qué las factibilidades otorgadas tienen una vigencia de uno o dos años cuando los proyectos inmobiliarios, especialmente edificios verticales, pueden tardar más tiempo en su construcción?**

**R: Actualmente las factibilidades se otorgan con una vigencia de 2 años y es posible actualizar un año más este documento previa solicitud, es decir el documento inicialmente emitido tiene con la actualización una vigencia total de 3 años.**

**Con esta factibilidad el desarrollador debe de tramitar en el municipio de Monterrey la licencia de uso de suelo y los permisos de construcción y una vez emitidos deberá de realizar la solicitud de los proyectos de redes secundarias y/o infraestructura, así como estudios hidrológicos que se requieran en la zona.**

**Una vez que el desarrollador solicita proyectos, deberá de realizar con SADM la firma del convenio de aportación para obras de infraestructura, el cual una vez realizado ya no requiere factibilidad, ya que este documento, establece las condiciones de servicio y es perene.**

**La problemática presentada es que el desarrollador en gran parte de los casos trunca tramites y se acerca a la institución hasta que el edificio ya está construido y habitado, siendo que el tramite con SADM se debe de realizar una vez obtenidos los permisos municipales y las obras de agua y drenaje se deben de construir de manera simultánea con el edificio.**

**3.-¿Cuál es el tiempo promedio de respuesta para las solicitudes de factibilidad y qué medidas están tomando para agilizar este proceso?**

**R: el tiempo promedio de atención es 12 días hábiles, más sin embargo nos encontramos realizando estudios de mejora para asegurarnos de que ese sea el plazo máximo.**



SERVICIOS DE  
**AGUA Y  
DRENAJE**  
DE MONTERREY, I.P.D.



EL GOBIERNO DEL  
**NUEVO**  
NUEVO LEÓN

**4.-¿Podrían proporcionar detalles sobre la capacidad, experiencia y formación profesional de los encargados de evaluar y otorgar factibilidades? ¿Está el personal consciente de la responsabilidad y el impacto de sus decisiones en el desarrollo de la ciudad?**

**R: una vez que ingresaron las factibilidades son analizadas por el personal de la Gerencia de Redes Secundarias, realizando propuestas de solución, se validan por la Gerencia y los encargados de evaluar y dictaminar las factibilidades está compuesto por un comité multidisciplinario de Agua y Drenaje de Monterrey, IPD compuesto por representantes de la Dirección General, representantes de la Dirección de Ingeniería, representantes de La Dirección de Operación, representantes de La Dirección de Saneamiento, representantes de La Dirección Comercial y representantes de La Dirección Jurídica, los cuales evalúan las mejores propuestas presentadas, analizando la vida útil de las tuberías existente, funcionalidad, capacidad, zonas de presión de tanques y cuencas sanitarias, todas las propuestas seleccionadas por el comité interno son autorizadas por el Director General.**

**Cabe señalar que los miembros del comité todos cuentan con profesión según su área y presentan un alto grado de responsabilidad por el desarrollo urbano sostenido en el Estado.**

**La experiencia del personal es muy amplia y existen miembros del comité y de la Gerencia de Redes Secundarias con más de 25 años de experiencia en la institución.**

**5.-¿Qué estado presenta la infraestructura actual de agua y drenaje en Monterrey, y cómo influye en la otorgación o denegación de factibilidades?**

**R: la funcionalidad, vida útil y capacidad de la infraestructura de agua potable y drenaje sanitario es un factor determinante a la hora de evaluar las solicitudes de factibilidad y existen zonas en las que la infraestructura ya culminó su vida útil y en otras zonas se encuentra operando de forma satisfactorio, va dependiendo el tipo de suelo existente y para el caso del drenaje sanitario la utilización que se le dio al mismo, es decir descargas de uso industrial que provocan un deterioro mas acelerado.**

**6.-¿Cuántas factibilidades se han solicitado, otorgado y rechazado en los últimos cinco años?**

**R: en el Municipio de Monterrey para uso multifamiliar o de uso mixtos del 2019 a la fecha se han otorgado 380 factibilidades, de las cuales 279 fueron positivas y 101 negativas.**

**7.-Dado el feedback de los desarrolladores sobre la falta de claridad o hermetismo por parte de Agua y Drenaje de Monterrey, ¿existe algún documento o guía que detalle el proceso de solicitud y renovación de factibilidades? Si existe, favor de compartir dicho documento.**

**R: Servicios De Agua Y Drenaje De Monterrey, cuenta con una ventanilla de atención a desarrolladores, ubicada en la calle matamoros 1717 pte. Col. Obispado y cuenta con un formato único para este tipo de solicitudes (ver respuesta #1) en ese mismo formato se incluye un anexo para indicar el tipo de solicitud (nueva,**



SERVICIOS DE  
**AGUA Y  
DRENAJE**  
DE MONTERREY, I.P.D.



EL GOBIERNO DEL  
**NUEVO  
NUEVO LEÓN**

**actualización y/o Reconsideración)**

**8.-¿En qué circunstancias solicita Agua y Drenaje a los desarrolladores realizar inversiones en áreas públicas para acercar la infraestructura al proyecto? ¿esto es legal? ¿a qué desarrolladores han solicitado este tipo de inversiones en los últimos 5 años? Detallar cómo funciona este esquema.**

**R:cuando la red de agua potable y drenaje sanitario existentes no tienen capacidad para el nuevo desarrollo, esto con fundamento en el Artículo 34 de la LEY DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, y se han solicitado obligaciones de infraestructura en todos los casos que esta no tiene la capacidad.**

**9.-Ante la expiración de factibilidades durante la construcción, ¿cómo gestiona Agua y Drenaje esta situación y qué alternativas ofrece a los desarrolladores?**

**R:ver respuesta #2**

**10.-¿Considera Agua y Drenaje haber heredado una situación compleja de administraciones previas en cuanto a infraestructura y capacidad de otorgar factibilidades? De ser así, ¿qué acciones proactivas está implementando la entidad para resolver y mejorar la situación actual?**

**R:si se recibió al inicio de la administración una situación complicada, ya que existían desarrollos verticales que no se realizó el estudio de factibilidad, casos en los que no se construyó la infraestructura requerida y los desarrollos se encontraban habitados, para lo cual nuestra Dirección General instruyó a el área de Comercial, Operación e Ingeniería a realizar un censo y obligar aquellos desarrollos que tenían incumplimiento a regularizarse.**

**Y para resolver y mejorar la situación se trabaja con la Secretaria de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey para establecer un proceso en conjunto que dé certeza y transparencia al mismo.**

**11.- ¿Qué estipulaciones sobre densidad (viviendas por hectárea) contempla la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León? Asimismo, ¿qué especificaciones presenta el modelo de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) en cuanto a la misma materia? Dada la posibilidad de discrepancias entre ambos, ¿cómo impactan estas diferencias en la decisión de autorizar o no factibilidades de agua y drenaje por parte de Agua y Drenaje de Monterrey? Finalmente, ¿qué medidas está tomando Agua y Drenaje de Monterrey para abordar y remediar esta situación, a fin de contribuir a por lo menos dar certeza a los desarrolladores inmobiliarios e inversionista mexicanos y extranjeros?**

**R: el problema principal presentado es que conforme al artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el punto #1 entre otras cosas menciona que la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.**



CAPÍTULO V  
CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO

SECCIÓN PRIMERA  
DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE

ARTÍCULO 73. Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

- I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CULS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habituacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.
- II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán los densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.
- III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrá la altura máxima que le correspondiera a la densidad una vez incrementada.
- IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.
- V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.

***Es decir que en estas zonas no se encuentra definido una densidad, motivo por el cuál no podemos tener planes de crecimiento e infraestructura para una densidad no específica o ilimitada, complicando la toma de decisiones.***

**Sexto:** Que el artículo 157 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León, establece el término para la notificación de la respuesta a los solicitantes, por lo que, estando en tiempo y forma se emite el presente acuerdo para su notificación.

En virtud de lo anterior, es de acordarse y se emite el siguiente:

**ACUERDO:**

**Único:** Notifíquese a la persona solicitante, el contenido del presente acuerdo, mismo que contiene la respuesta a su solicitud de información, referida en el Considerando Quinto que antecede; lo anterior, a través de la Plataforma Nacional de Transparencia y agréguese una copia a su expediente para constancia de cumplimiento.

En los términos del artículo 167 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León, se hace del conocimiento del peticionario que se encuentra en su derecho de interponer el procedimiento de inconformidad que contempla el artículo antes señalado, pudiendo hacerlo de manera directa o por medios electrónicos, ante el Instituto de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales del Estado de Nuevo León, o bien, ante este propio sujeto obligado. Dicha inconformidad deberá interponerse, en su caso, dentro de los 15 días siguientes a la notificación del presente Acuerdo.

Así lo acuerda y firma el suscrito Lic. José David Olivo Guzmán, en mi carácter de Responsable de la Unidad de Transparencia de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en los términos del artículo 58 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León, autorizando para realizar la notificación del presente acuerdo al **licenciado Juan Luis Ortega Moreno.**



SERVICIOS DE  
**AGUA Y  
DRENAJE**  
DE MONTERREY, I.P.D.



EL GOBIERNO DEL  
**NUEVO**  
NUEVO LEÓN

**RUBRICA. -**

**Lic. José David Olivo Guzmán**  
**Responsable de la Unidad de Transparencia**  
**Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.**