1 de diciembre de 2025

Revisión Integral de Factibilidad Regulatoria para la construcción de una estación de servicio en predio localizado en el municipio de Santiago, Nuevo León **[CONFIDENCIAL]**

El presente documento está destinado solamente para Grupo Petrovim.

La información contenida es confidencial.

Índice

1. Resumen ejecutivo 3
2. Objetivo de la investigación 3
3. Uso de suelo actual 3
4. Marco regulatorio estatal 3
   4.1. Ambiental 3
   4.2. Protección civil 3
   4.3. Desarrollo urbano 3
   4.4. Vial 4
5. Marco regulatorio municipal 5
   5.1. Ambiental 5
   5.2. Protección civil 5
   5.3. Desarrollo urbano y vial 5
   5.4. Uso de suelo 5
6. Hallazgos 6
7. Análisis 7
8. Implicaciones 8
9. Conclusiones 8

El presente documento está destinado solamente para Grupo Petrovim.

La información contenida es confidencial.

1. Resumen ejecutivo

El presente análisis regulatorio tuvo como objetivo determinar la factibilidad de construir una estación de servicio en el municipio de Santiago, Nuevo León. La investigación revisó el marco normativo estatal y municipal, identificando que, si bien no existe una prohibición expresa a nivel municipal para este cambio de uso de suelo o para la construcción de gasolineras, el proyecto está sujeto al cumplimiento integral de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; bajo esta normativa, el predio no es viable para el cambio de uso de suelo, ya que no cumpliría con la distancia mínima de 1.5 kilómetros entre estaciones de servicio.

2. Objetivo de la investigación

Analizar si la normativa urbana, ambiental, y de uso de suelo municipal permite el cambio del uso de suelo actual del terreno al uso de suelo específico para gasolinera y especificar en qué condiciones o circunstancias no se podría realizar el cambio de uso de suelo o denegar la autorización para la estación de servicio a ubicarse en el municipio de Santiago, Nuevo León.

3. Uso de suelo actual

De acuerdo con el *Oficio con Número de Expediente CU-US-050/2020*, emitido por la Secretaría de Sustentabilidad Urbana y Ambiental del Municipio de Santiago, Nuevo León, el predio cuenta con dos usos de suelo autorizados: **"Terminal de Transportes de Carga"** y **"Tanques de Almacenamiento de Combustibles"**.

4. Marco regulatorio estatal

4.1. Ambiental

- *Ley Ambiental del Estado de Nuevo León:*

  Establece que la Secretaría del Medio Ambiente es la encargada de evaluar el impacto ambiental de las gasolineras.

4.2. Protección civil

- *Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León:*

  Establece que la autorización para gasolineras debe contar con la opinión técnica de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, previamente a la autorización de uso de suelo.

4.3. Desarrollo urbano

- *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:*

El presente documento está destinado solamente para Grupo Petrovim.

La información contenida es confidencial.

Establece que el otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se sujetará a las siguientes condiciones:

I. Sólo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectores, siempre que el uso de suelo sea compatible, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas;
II. Deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de: viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros, mercados y cualquier otro en el que exista concentración de cien o más personas;
III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo;
IV. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión;
V. Que previo dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil no represente impacto grave en el ámbito de seguridad;
VI. Que, tratándose de libramientos, vías primarias, colectoras o subcolectoras, se ubiquen a una distancia de resguardo de 1.5-uno punto cinco kilómetros sobre la misma vía contados a partir de los límites de otra Estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o en funcionamiento;
VII. Las estaciones que se ubiquen en centros de población de menos de veinte mil habitantes que se encuentren a una distancia menor de veinte kilómetros, uno del otro, no estarán sujetos a lo dispuesto en la fracción anterior;
VIII. Que, tratándose de carreteras, se ubiquen a una distancia mínima de 10-diez kilómetros respecto de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento, sobre el mismo lado de la vía o a la mitad de la distancia en el lado contrario, y
IX. Que tratándose de autopistas o carreteras en las que exista camellón o muro de contención de por medio, se ubique a una distancia mínima de 10-diez.

- *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*

  Establece que para la aprobación del uso de suelo destinado a gasolineras se debe contar con un dictamen de impacto urbano regional.

4.4. Vial

- *Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León:*

El presente documento está destinado solamente para Grupo Petrovim.

La información contenida es confidencial.

Establece el requisito de presentar el estudio de impacto vial, cuyo trámite se debe ratificar en el municipio correspondiente.

5. Marco regulatorio municipal

5.1. Ambiental

- *Reglamento de Ecología y Protección Ambiental de Santiago, Nuevo León:*

  Establece que la Secretaría del Medio Ambiente es la encargada de evaluar el impacto ambiental de las construcciones.

5.2. Protección civil

- *Reglamento de Protección Civil para el Gobierno y Administración Pública Municipal de Santiago, Nuevo León:*

  Establece que se debe contar con la opinión técnica de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León.

5.3. Desarrollo urbano y vial

- *Plan Municipal de Desarrollo (2021-2024).*

  El Plan de Desarrollo del municipio de Santiago está enfocado al desarrollo de proyecto de gas natural; no prioriza la instalación de estaciones de servicio de gasolinas.

- *Plan Municipal de Desarrollo (2024-2027).*

  El Plan de Desarrollo del municipio de Santiago actual está enfocado en la rehabilitación de espacios públicos, vialidades, equipamiento urbano y mejora de los servicios básicos; no prioriza la instalación de estaciones de servicio de gasolinas.

- *Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Santiago, Nuevo León.*

  Establece los requisitos que se deben presentar ante el municipio para solicitar la construcción de una estación de servicio, donde destaca el Estudio de Movilidad.

5.4. Uso de suelo

- *Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Santiago, Nuevo León.*

  Se establece la prohibición de los siguientes usos de suelo: cabaret, restaurant/bar con baile de tubo, establecimientos que presenten espectáculos con exhibición de personas semidesnudas y/o desnudas, en vivo o mediante medios electrónicos, prostíbulos, hoteles o moteles diseñados para corta

El presente documento está destinado solamente para Grupo Petrovim.

La información contenida es confidencial.

estancia o con estacionamiento integrado a la habitación, salas de masaje no terapéuticos, casinos, centros de apuestas, juegos de mesa, máquinas tragamonedas, casas de apuestas, casas de juego, salas de sorteos y similares.

También, se establece que las gasolineras deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública y se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial o un Estudio del Movilidad correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión. Menciona que será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este gasolineras presentar Estudio de Movilidad.

- *Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Santiago, Nuevo León (2018-2050).*

  Se considera la instalación de gasolineras y gaseras como parte del programa de desarrollo urbano para el Centro de Población de Santiago, Nuevo León.

6. Hallazgos

De manera general, en el municipio de Santiago no hay regulaciones que prohíban la construcción de una estación de servicio ni existen normatividades que prohíban el cambio de uso de suelo, siempre y cuando se apeguen a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

No obstante, de acuerdo con esta última Ley, las estaciones de servicio deben localizarse sólo en vías de alto flujo, como carreteras o autopistas y prohibiéndolas en vías locales o cerradas, se deben mantener distancias mínimas de seguridad de zonas residenciales, escuelas, hospitales, infraestructuras críticas como líneas eléctricas o gasoductos e industrias de alto riesgo; además, se exigen distancias de separación de 1.5 km respecto a otras estaciones similares en la misma vía, y se requiere de un dictamen favorable de protección civil.

También, se establece que las gasolineras deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública, lo cual deberá de comprobarse mediante un análisis vial o un Estudio del Movilidad.

El presente documento está destinado solamente para Grupo Petrovim.

La información contenida es confidencial.

7.- Análisis

El predio de análisis se encuentra localizado en la congregación de San Pedro, en el municipio de Santiago, Nuevo León.

A continuación, se muestra el análisis de los requisitos que deben cumplir las estaciones de servicio:

1. *"Sólo podrán ubicarse en carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectores, siempre que el uso de suelo sea compatible, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable"*,

   El predio **sí** cumple con este requisito, ya que se encuentra ubicado sobre la autopista Allende-Santiago.

2. *"Deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de: viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros, mercados y cualquier otro en el que exista concentración de cien o más personas"*.

   El predio **sí** cumple con este requisito, ya que no se encuentra en colindancia con ninguno de los establecimientos anteriores.

3. *"Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo"*.

   El predio **sí** cumple con este requisito, ya que no se encuentra en colindancia con líneas de transmisión de energía eléctrica, vías férreas o gasoductos.

4. *"Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión"*.

   El predio **sí** cumple con este requisito, ya que no se encuentra en colindancia con predios relacionados a industrias de alto riesgo.

5. *"Que previo dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil no represente impacto grave en el ámbito de seguridad".*

   El predio **no** cuenta con dictamen de impacto ambiental de protección civil; sin embargo, este trámite puede obtener al solicitarlo en el municipio.

6. *"Que tratándose de libramientos y vías primarias se ubiquen a una distancia de resguardo de 1.5 kilómetros sobre la misma vía contados a partir de los límites*

El presente documento está destinado solamente para Grupo Petrovim.

La información contenida es confidencial.

de otra Estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o en funcionamiento".

El predio **no** cumple con este requisito, ya que se observa una gasolinera en funcionamiento a 950 metros de distancia dentro del mismo municipio; dicha estación cuenta con el número de permiso PL/2592/EXP/ES/2015.[1]

7. *"Las estaciones que se ubiquen en centros de población de menos de veinte mil habitantes que se encuentren a una distancia menor de veinte kilómetros, uno del otro, no estarán sujetos a lo dispuesto en la fracción anterior"*;

   Este punto **no es aplicable al predio**, ya que la población del municipio de Santiago de más de 45,000 habitantes de acuerdo con datos del año 2020 del INEGI.

8. *"Que, tratándose de carreteras, se ubiquen a una distancia mínima de 10-diez kilómetros respecto de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento, sobre el mismo lado de la vía o a la mitad de la distancia en el lado contrario"*.

   Este punto **no es aplicable al predio,** ya que el predio no se encuentra sobre la carretera.

9. *"Que tratándose de autopistas o carreteras en las que exista camellón o muro de contención de por medio, se ubique a una distancia mínima de 10-diez".*

   Este punto **no es aplicable al predio,** ya que el predio no se encuentra sobre la carretera por lo que no hay un muro de contención en los alrededores del predio.

8. Implicaciones

No existe viabilidad normativa para la construcción de una estación de servicio en el predio analizado, debido al incumplimiento de la distancia mínima de 1.5 km respecto a otra estación en la misma vía primaria, en un municipio con más de 20,000 habitantes.

9. Conclusiones

A pesar de que el predio analizado en la congregación de San Pedro, Santiago, Nuevo León, cumple con la mayoría de los requisitos normativos de ubicación y distancias de resguardo para una estación de servicio, el proyecto carece de viabilidad legal debido al incumplimiento de un criterio fundamental: *la distancia mínima de separación de 1.5 kilómetros respecto a otra estación en la misma vía primaria.*

Esto, al ubicarse una gasolinera existente a sólo 950 metros, en un municipio cuya población supera los 20,000 habitantes y donde dicha excepción no aplica.

[1] Ubicación de la gasolinera permiso PL/2592/EXP/ES/2015: https://maps.app.goo.gl/EvVA5aomHQhzzE4e6

El presente documento está destinado solamente para Grupo Petrovim.

La información contenida es confidencial.

Anexo 1. Listado de regulación estatal

I. Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.
II. Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León.
III. Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León.
IV. Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
V. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

El presente documento está destinado solamente para Grupo Petrovim.

La información contenida es confidencial.

Anexo 2. Listado de regulación municipal

I. Reglamento de Ecología y Protección Ambiental de Santiago, Nuevo León.
II. Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Santiago, Nuevo León.
III. Reglamento de Protección Civil para el Gobierno y Administración Pública Municipal de Santiago, Nuevo León.
IV. Plan Municipal de Desarrollo (2021-2024).
V. Plan Municipal de Desarrollo (2024-2027).
VI. Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Santiago, Nuevo León (2018-2050).

El presente documento está destinado solamente para Grupo Petrovim.

La información contenida es confidencial.

Anexo 3. Tramites de interés

A continuación, se muestran los trámites de interés para el cambio de Uso de suelo de una gasolinera:

I. Licencia de cambio uso de suelo.
II. Licencia de construcción.
III. Dictamen de protección civil.
IV. Estudio de movilidad para el municipio de Santiago, Nuevo León.
V. Manifestación de impacto ambiental.

I.- Documentos para la solicitud de Licencia de Uso de Suelo

Para solicitar el cambio de Uso de Suelo es necesario presentar la siguiente información:

1. Solicitud de Licencia de Uso de Suelo firmada por el propietario o representante legal, según sea el caso.
2. Copia de la Escritura de Propiedad o, en su defecto, original y copia de la Carta Notariada de Compraventa.
3. Copia del comprobante de pago Impuesto Predial vigente.
4. Informativo Catastral (se adquiere en la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal y solo aplica cuando el pago del Predial fue realizado en línea).
5. Copia de identificación oficial con fotografía del propietario(s) (IFE o INE ambos lados).
6. Planos arquitectónicos de la propiedad.
7. Visto bueno de Protección Civil (en su caso).
8. Visto bueno de Ecología (en su caso).
9. Responsiva DRO (en su caso).
10. Croquis de ubicación (*Google Earth*) precisando coordenadas.

II. - Licencia para las construcciones en el municipio de Santiago, Nuevo León

A continuación, se muestran los requisitos para solicitar la licencia de construcción en el municipio de Santiago, Nuevo León:

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 (DRO).
2. Planos arquitectónicos en formato oficial o croquis según sea su caso, debidamente firmados.
3. Comprobante de pago del impuesto predial al corriente.
4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, en su caso el interés que le asiste.
5. Memoria de cálculo (análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros y/o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos); planos estructurales y carta responsiva del asesor.
6. Visto Bueno del área responsable de Ecología en el Municipio.
7. Estudio de mecánica de suelos.
8. Visto bueno del proyecto otorgado por la Dirección de Protección Civil (análisis de riesgos), municipal o Estatal según sea el caso.

El presente documento está destinado solamente para Grupo Petrovim.

La información contenida es confidencial.

9. En caso de ser necesario, proceso de mitigación de riesgos colindantes (análisis de taludes).
10. Alineamiento vial.
11. Estudio de impacto ambiental.
12. Estudio de movilidad.
13. Estudio hidrológico y/o geológico

III.- Documentación para el Dictamen de Protección Civil

Para solicitar el Dictamen de Protección Civil de municipio de Santiago, Nuevo León es necesario presentar lo siguiente:

1. Solicitud de dictamen técnico para establecimientos o comercios.
2. Pago en Tesorería Municipal.

IV.- Documentación para el Estudio de Movilidad

A continuación, se muestran los requisitos que debe cubrir el Estudio de Movilidad para el municipio de Santiago, Nuevo León:

Elementos del contexto urbano, en donde se considere lo siguiente:

a) Descripción del proyecto;
b) Ubicación general de acuerdo con los planos de estrategias municipales;
c) Normatividad y densidad de población;
d) Uso de suelo actual;
e) Planos del proyecto;
f) Inventario físico geométrico y de señalamiento;
g) Ubicación del área de influencia y puntos de control;
h) Características de la vialidad de la zona, incluyendo reporte fotográfico;
i) Rutas de transporte urbano;
j) Análisis de estacionamiento;
k) Análisis de la ingeniería de tránsito, incluyendo aforos vehiculares en días y horas representativos, clasificación vehicular, determinación de la hora pico, cálculo del factor de hora pico. Se deberá representar con vectores los volúmenes vehiculares en cada punto de control, e incluir la fecha de realización de los estudios de campo;
l) Análisis de velocidad, describiendo el método utilizado y su cálculo, debiendo incluir la fecha de realización de los estudios de campo; y
m) Análisis de capacidad vial actual de los puntos de control, debiendo incluir hojas de análisis.
n) Pronósticos de movilidad, estableciendo el horizonte de estudio con el pronóstico de crecimiento de los flujos vehiculares en la zona de estudio;
o) Producción de viajes, determinando los viajes que generará el proyecto, describiendo el método o software utilizado para su determinación, debiendo incluir hoja de análisis
p) Distribución y asignación de tráfico, estableciendo lo siguiente:
   - Distribución y asignación de viajes, de acuerdo a los viajes generados, representando con vectores estos volúmenes en cada punto de control;

El presente documento está destinado solamente para Grupo Petrovim.

La información contenida es confidencial.

- Análisis de capacidad vial a futuro, considerando el tránsito ordinario, su crecimiento anual y el tránsito que generará el desarrollo para los horizontes previstos (incluir hojas de análisis), teniendo en cuenta los volúmenes generados por el desarrollo una vez concluido. En caso de desarrollos para los cuales se estime su ocupación total en un periodo superior a 1-un año, deberá realizarse un análisis a 1-un año de ocupación y otro para la fecha en que se prevea su ocupación total;

q) Propuesta de solución geométrica, que contenga plano de diseño vial, señalamientos, dispositivos u obras propuestos y en caso de utilizar vehículos mayores de 10-diez metros de longitud, indicar los radios de giro;

r) Recomendaciones al predio o al edificio, en donde se describan las medidas que se deben llevar a cabo para lograr un flujo vehicular eficiente dentro del predio, considerando la participación del personal (acomodadores, orientadores, voceo, valet parking, etc.), la instalación de dispositivos para el control de tránsito, marcaje, iluminación, modificaciones geométricas y otras recomendaciones que requiera el proyecto, tomando en consideración lo señalado en las normas, reglamentos y demás disposiciones generales aplicables;

s) Recomendaciones de señalamiento o adecuaciones al exterior del desarrollo, que contengan propuesta de solución, describiendo las medidas, elementos y obras que deberán contemplarse para mantener un nivel de servicio adecuado y eficiente; y

t) Conclusiones, en donde se determine la viabilidad del proyecto pretendido en materia vial, tomando en consideración los resultados arrojados por el estudio.

El presente documento está destinado solamente para Grupo Petrovim.

La información contenida es confidencial.