



## INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE FERTEL, S.A. DE C.V.  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: CALLE LÁZARO  
CÁRDENAS No. 208 PISO 3 DE LA COLONIA RESIDENCIAL SAN AGUSTIN  
EN SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

**Presente. -**

**Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000156-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós. -----  
**VISTO**, el expediente administrativo L-000156-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 02-dos de agosto de 2022-dos mil veintidós, por el **C. Luis Fernando Ortega Hernández**, ostentado como representante legal de "**FERTEL, S. A. DE C.V.**", propietaria del predio ubicado en la calle **5 DE MAYO No. 947 ESQUINA CON PORFIRIO DIAZ EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)02-025-007**, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN** para **(MULTIFAMILIAR 156 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES) Y SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO O PRIVADO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 1,686.66 metros cuadrados, donde fue autorizada previamente una construcción de 23,625.83 metros cuadrados, respecto de los cuales solamente se construyeron 23,366.57 metros cuadrados y donde se desea realizar una construcción de 1,475.80 metros cuadrados, para generar un total de **24,842.37 metros cuadrados**.

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

## **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que en fecha 02-dos de agosto del año 2022-dos mil veintidós, el C. Luis Fernando Ortega Hernández, ostentado como representante legal de "**FERTEL, S. A. DE C.V.**", propietaria del predio que nos ocupa, presentó ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, solicitud oficial a través de la cual pretende obtener la autorización de la **Licencias de Construcción** (Modificación de proyecto autorizado por SEDUE en base al artículo 73 del Reglamento de Zonificación, exp. Adm. L-000044/2020) y Uso de Edificación para Multifamiliar (156 viv), Comercio (Locales Comerciales Tipo Tienda de Especialidades) y Servicio (Estacionamiento Público o Privado) Previamente Autorizados, en el inmueble ubicado en la calle **5 DE MAYO No. 947 ESQUINA CON PORFIRIO DIAZ EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)02-025-007**, el cual tiene una superficie de 1,686.66 m2.

**SEGUNDO.** Presenta escrito libre de solicitud de trámite de fecha 01 de agosto de 2022, firmado por el C. Luis Fernando Ortega Hernández, como apoderado legal de "**FERTEL, S. A. DE C.V.**", propietaria del predio que nos ocupa y por la cual requiere la solicitud de autorización de la Licencia de Construcción (modificación de proyecto aprobado en base al artículo 73 zona DOT Desarrollo Orientado al Transporte, del Reglamento de Zonificación ) y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey) y Uso de Edificación para Multifamiliar (156 viv), Locales comerciales tipo Tienda de Especialidades y Estacionamiento Público o Privado bajo el expediente administrativo L-000044/2020.



ELIMINADO: 1. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

OFICIO No.: SEDUSO/20544/2022  
EXP. ADM: L-000156-22

**TERCERO.** Que el solicitante allega la siguiente documentación:

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

- a. Escritura Pública Número 5,247-cinco mil doscientos cuarenta y siete, de fecha (17) diecisiete días del mes de agosto del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública Número 67 (sesenta y siete), con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, por la cual se celebra contrato de compraventa de bienes inmuebles entre ellos el identificado con el expediente catastral 02-025-007 a favor de "FERTEL", S.A. DE C.V.
- b. Escrito dirigido al Primer Registrador del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Nuevo León, por el cual se solicita la fusión de los inmuebles propiedad de Fertel, S.A. de C.V., de acuerdo a lo ya autorizado por el Municipio de Monterrey, mediante oficio 12325/SEDUE/2019, expediente número S-138/2019, correspondientes a los expedientes catastrales 70)02-025-007, con superficie de 309.51 m<sup>2</sup>, 70)02-025-008 con superficie de 446.63 m<sup>2</sup>, expediente 70)025-041 con superficie de 596.07 m<sup>2</sup>, expediente catastral número 70)025-048 con superficie de 135.47 m<sup>2</sup> y catastral 70)02-025-009 con superficie de 198.99 m<sup>2</sup>., habiendo sido registrado bajo el número 1833, volumen 123, libro 37, sección auxiliares, unidad Monterrey, de fecha 29 de mayo de 2020.

**B. Para acreditar la personalidad jurídica de quien presenta la solicitud de tramite:**

- a. Escritura Pública número 5,151-cinco mil ciento cincuenta y uno, de fecha 02-dos de agosto de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública No. 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, que contiene la constitución de la sociedad denominada FERTEL, S.A. DE C.V., en la cual se designa a Luis Fernando Ortega Hernández como administrador único de la sociedad.
- b. Carta Poder simple otorgada el 02-dos de agosto de 2022, por el apoderado Legal de Fertel, S.A. de C.V. a favor de [REDACTED] para trámite y gestión ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible Municipal.
- c. Copia de identificación oficial INE del C. Luis Fernando Ortega Hernández, con número [REDACTED]

**CUARTO.** Se allegan los siguientes **antecedentes de autorización:**

- a. Copia de Instructivo y plano autorizado bajo el número de oficio 14326/2020, de fecha 08 de julio de 2020-dos mil veinte, emitido por esta autoridad, antes llamada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, expediente administrativo No. **L-000044-20**, por el cual autorizó la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (156 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO O PRIVADO**, en el predio identificado con el número de expediente catastral 02-025-007, ubicado en la calle 5 de mayo, esquina con Porfirio Díaz, en el Centro de esta Ciudad.
- b. Copia simple de Instructivo y plano por esta Secretaría bajo el número de oficio 12325/SEDUE/2019, expediente administrativo **S-138/2019** de fecha 30 de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, emitido por la antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología por la cual aprobó la FUSION de los predios identificados con los expedientes catastrales (70)02-025-007, 02-025-008, 02-025-009, 02-025-041 y 02-025-048, ubicados en las calles 5 de mayo y Porfirio Díaz en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**QUINTO.** El solicitante anexa los siguientes **documentos, estudios y constancias:**

- a. Carta **responsiva** suscrita por el Arq [REDACTED], cédula profesional [REDACTED] como **responsable del diseño y construcción** de fecha 28 de julio de 2022, respecto del proyecto a realizarse en el inmueble identificado con el expediente catastral número 02-025-007.
- b. Programa de obra respecto de las obras de construcción solicitadas en el predio que nos ocupa.
- c. 08-ocho fotografías exteriores e interiores del inmueble y las obras realizadas en el inmueble citado.
- d. Copia de identificación oficial INE de la C. [REDACTED] referido con el número [REDACTED].
- e. Copia de Pasaporte Mexicano, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, a nombre de [REDACTED], con vigencia al 2030.



- f. Copia de identificación oficial INE del C. [REDACTED] bajo la referencia [REDACTED].
- g. Copia del recibo de pago con número de folio 3170000027591 de fecha 02 de agosto de 2022 por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación respecto al inmueble identificado con el expediente catastral número 02-025-007.
- h. Copia de ingreso de trámite de licencia de fecha 02 de agosto de 2022.
- i. Copia de la **escritura pública número 14,495**-catorce mil cuatrocientos noventa y cinco, que contiene el **poder general** de administración a favor de [REDACTED] y otros, por parte del C. Luis Fernando Ortega Hernández en representación de la sociedad FERTEL, S.A. DE C.V., pasada ante la fe del Notario Público suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública número 67-sesenta y siete con ejercicio en el Primer Distrito del Estado.
- j. Oficio No. SEDUE-14326/2020 de fecha 8 de julio del año 2020, por el cual se asigna al inmueble ubicado en la calle 5 DE MAYO ESQUINA CON PORFIRIO DÍAZ EN EL CENTRO DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral número 02-025-007, al que le corresponde el número oficial 947-novecientos cuarenta y siete.
- k. Copia de factura emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, a nombre de Fertel, S.A. de C.V., a fin de justificar el domicilio para oír y recibir notificaciones.
- l. Copia de ficha de depósito No. 2 por el cual se realiza pago a favor de Comisión Federal de Electricidad, división Golfo Norte
- m. Dictamen número de oficio No. DPCE-APM-043-2022, STPS-PBN810519GX8-00013 de fecha 27 de junio del 2022, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios del **Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, en materia de prevención de riesgo y de seguridad contra incendios bajo el Folio: IR22-280, registro catastral: 02-025-007.
- n. Copia del dictamen bajo el No. de oficio DPCE-SAP-AR-384-2022, de fecha 11 de julio de 2022, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, para el Análisis de riesgo de verificación de cumplimiento del Proyecto ISONICAM, propiedad de la persona moral FERTEL, S.A. de C.V. ubicado en la calle 5 de Mayo No. 947 expediente catastral 02-025-007.
- o. **Póliza de seguro de responsabilidad civil número [REDACTED]** otorgada por Afirme Seguros, S.A. de C.V. con fecha de vigencia 29 de noviembre 2021 hasta 01 de noviembre 2022, a nombre de FERTEL, S.A. DE C.V..
- p. Oficio No. 1728/SPMARN-IA/20, N.A: IIAF0437113875, expedido por la **Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales** de fecha 10 de septiembre del 2020, respecto al proyecto denominado "ICONICAH" a ubicarse EN CALLE 5 DE Mayo número 947 en la colonia Centro de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral 02-025-007.
- q. Oficio No. 2178/SPMARN-IA/20, N.A: IIAF1612114948, expedido por la **Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales** de fecha 06 de noviembre del 2020, respecto al proyecto denominado "ICONICAH" a ubicarse EN CALLE 5 DE Mayo número 947 en la colonia Centro de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral 02-025-007.

**SSEXTO.** Se anexan los siguientes **dictámenes internos**:

- a. Copia simple del **alineamiento vial** con número de expediente administrativo **TV-000502-19** de fecha 27 -veintisiete de agosto del 2019, en el que menciona que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica (ochavo mínimo 3.00 X 3.00 mts. en la esquina de las calles 5 de Mayo y Porfirio Díaz.
- b. Mediante número de oficio **DGDV-3301/22**, se emite **Dictamen Técnico ambiental** No. **LTA- 000103/22** de fecha 03 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, por parte de la Dirección General para un Desarrollo Verde, por el que señala los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Construcción (modificación al proyecto) y Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 156 Unidades Tipo Departamentos) Comercio (Locales Comerciales Tipo Tienda de Especialidades) y Servicio (Estacionamiento) del expediente administrativo L-156/2022.
- c. Mediante Oficio número **DPT/V/206/2022**, de fecha 17-dieciséis de octubre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, Instructivo, acuerdo y plano de los proyectos aprobados, plano del



ELIMINADO: 1.Nombre 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

OFICIO No.: SEDUSO/20544/2022  
EXP. ADM: L-000156-22

proyecto y el Estudio de Movilidad firmado por la Ingeniero [REDACTED] el proyecto presentado es **factible** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen.

**d.** Mediante oficio número **DPT/E/105/NOVIEMBRE/2022** de fecha 08 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **factible** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

**e.** Mediante oficio No. **DPT/H089/2022**, de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Hidrológica e Hidráulica**, tomando en cuenta el análisis técnico justificativo para sistema de infiltración realizado por el Ing. [REDACTED] (cedula profesional [REDACTED]).

**f.** Por oficio No. **DGMEMP/153/2022** y planos anexos (2-dos), con sello de autorización de fecha 28 de octubre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público, se emitió **Visto Bueno ICONICAH de la propuesta de movilidad** cumpliendo con las normas que marca ésta Dirección, por lo anterior se le otorga Vo.Bo. condicionado a cumplir con los requisitos que en el mismo se describen.

- El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
- El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en el cruce indicado en el plano autorizado.
- Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que ya 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, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 316 fracciones I a la VII, 318, 319, 325 fracciones I a VII, 326 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.2 y III punto 3.14, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.



**SEGUNDO.** Que atento a la solicitud planteada por el **C. Luis Fernando Ortega Hernández**, a través de la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y DE USO DE EDIFICACIÓN** para **(MULTIFAMILIAR 156 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES) Y SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO Ø PRIVADO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS;** en el inmueble ubicado en la calle **5 DE MAYO No. 947 ESQUINA CON PORFIRIO DIAZ EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)02-025-007**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

**TERCERO.** Ahora bien, que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la calle Melchor Ocampo la cual se clasifica como **(HM) HABITACIONAL MULTIFAMILIAR;** donde el uso solicitado para el punto **1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote), es considerado como PERMITIDO** y los puntos **2.2 Locales Comerciales Tipo Tienda de Especialidades**, (los puntos 2.2.1 Accesorios y Regalos; 2.2.3 Artesanías, Artículos Religiosos; 2.2.4 artículos Deportivos; 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos; 2.2.7 Dulcería; 2.2.8 Farmacia, Herbarios y Boticas; 2.2.9 Florerías y Arreglos florales; 2.2.10 Joyerías y Relojerías; 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas; 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelería; 2.2.13 Marcos y molduras, espejos y lunas; 2.2.14 Mercerías; 2.2.16 Ópticas; 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios, calzado, Telas, Alfombras y Cortinas; 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada; 2.2.20 Viveros), y **3.14.4 Estacionamiento Público o Privado**, son considerados como **CONDICIONADOS;** Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado con el expediente catastral (70)02-025-007, que en el presente caso nos ocupa ya que cuenta con **autorización de Uso de Suelo, de Construcción y Uso de Edificación.**

**CUARTO.** Que de acuerdo a las autorizaciones emitidas por esta Secretaría, las cuales fueron descritas en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el inmueble, identificado con el número de expediente catastral **(70)02-025-007**, aplicándose el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala *"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"*, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: *"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento."*, resulta procedente entrar al estudio de la presente solicitud, considerando que siguen vigentes los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados.

**QUINTO.** Que, de acuerdo a la visita de inspección y reporte fotográfico realizados por Gilberto Castillo Briones con número de gafete 210987, personal adscrito a esta Secretaría en fecha 02-dos de septiembre del 2022-dos mil veintidós, se hizo constar que, al momento de la visita, la edificación que se construye es multifamiliar, comercial y aún no presenta uso al no estar habitado o seguir en construcción. La construcción concuerda con el o los planos anexados hasta el momento, el edificio se encuentra colada la losa hasta el nivel 25, en desplante de columnas y cartelas en el nivel 26, del nivel 8 al 20 en etapa de desplante de muros interiores, del nivel 11 al 15 en etapa de acabados, concuerda con anexo. Los cajones no se encuentran pintados hasta el momento.



2756  
*[Firma manuscrita]*

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

**SEXTO.** Que el proyecto presentado, consiste en la construcción total previamente autorizada de 23,625.83 metros cuadrados, los cuales se modifican, disminuyendo la superficie de construcción de 259.26 metros cuadrados, para quedar 23,366.57 metros cuadrados, a los cuales se desean ampliar 1,475.80 metros cuadrados, generando una **construcción total de 24,842.37 metros cuadrados**, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados y que se anexan al presente, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

	<b>Autorizada</b>	<b>Autorizada existente</b>	<b>Por Construir</b>	<b>Totales</b>	<b>Desglose De Áreas</b>
Sótano	25.05	25.05	182.05	<b>207.10</b>	Cisterna
Planta Baja	1,581.75	1544.75	-	<b>1544.75</b>	Acceso, caseta de vigilancia, recepción, 08-locales, bodegas, cisterna, cuarto de máquinas, planta de emergencia, subestación, cuarto de basura, área de servicio, elevadores, cubo de instalaciones, escaleras, 08-cajones cubiertos.
Nivel E1	1,428.02	1412.33	-	<b>1412.33</b>	Circulación vehicular, elevadores, escaleras, lavandería, bodegas, 37-cajones cubiertos.
Nivel E2	1,432.75	1409.56	-	<b>1409.56</b>	Circulación vehicular, elevadores, escaleras, bodegas, 40-cajones cubiertos.
Nivel E3	1,432.75	1409.56	-	<b>1409.56</b>	Circulación vehicular, elevadores, escaleras, bodegas, 40-cajones cubiertos.
Nivel E4	1,432.75	1406.81	-	<b>1406.81</b>	Circulación vehicular, elevadores, escaleras, bodegas, 40-cajones cubiertos.
Nivel E5	416.43	416.43	121.99	<b>538.42</b>	Circulación vehicular, elevadores, escaleras, doble altura, 14-cajones cubiertos.
Nivel E6 Amenidades	1,039.51	1039.51	28.30	<b>1067.81</b>	Elevadores, escaleras, baños, amenidades, asadores, alberca, yoga, gym, box, pet park, entre otros.
Nivel N7	295.63	295.63	7.69	<b>303.32</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 02-departamentos.
Nivel N8	576.33	559.26	-	<b>559.26</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 08-departamentos.
Nivel N9	652.43	652.43	52.76	<b>705.19</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 06-departamentos.
Nivel N10	845.76	829.02	-	<b>829.02</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 10-departamentos.
Nivel N11	818.10	818.1	37.60	<b>855.70</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 8-departamentos.
Nivel N12	845.76	829.02	-	<b>829.02</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 10-departamentos.
Nivel N14	818.10	818.1	37.60	<b>855.70</b>	Elevadores, escaleras, circulación, 8-departamentos.



Nivel N15	845.76	829.02	-	829.02	Elevadores, escaleras, circulación, departamentos.	10-
Nivel N16	818.10	818.1	37.60	855.70	Elevadores, escaleras, circulación, departamentos.	8-
Nivel N17	845.76	829.02	-	829.02	Elevadores, escaleras, circulación, departamentos.	10-
Nivel N18	818.10	818.1	37.60	855.70	Elevadores, escaleras, circulación, departamentos.	8-
Nivel N19	845.76	829.02	-	829.02	Elevadores, escaleras, circulación, departamentos.	10-
Nivel N20	818.10	818.1	37.60	855.70	Elevadores, escaleras, circulación, departamentos.	8-
Nivel N21	845.76	829.02	-	829.02	Elevadores, escaleras, circulación, departamentos.	10-
Nivel N22	818.10	818.1	37.60	855.70	Elevadores, escaleras, circulación, departamentos.	8-
Nivel N23	845.76	829.02	-	829.02	Elevadores, escaleras, circulación, departamentos.	10-
Nivel N24	818.10	818.1	37.60	855.70	Elevadores, escaleras, circulación, departamentos.	8-
Nivel N25	713.77	713.77	33.52	747.29	Elevadores, escaleras, circulación, departamentos.	06-
Nivel N26	540.20	540.2	44.56	584.76	Elevadores, escaleras, circulación, departamentos.	04-
Nivel N27	411.44	411.44	10.22	421.66	Elevadores, escaleras, circulación, departamentos, terrazas.	04-
Azotea	-	-	731.51	731.51	Cubierta de elevadores, escaleras y terraza.	
<b>Total</b>	<b>23,625.83</b>	<b>23,366.57</b>	<b>1,475.80</b>	<b>24,842.37</b>	-----	

**SEPTIMO.** Ahora bien, como ya quedó asentado, el predio que nos ocupa cuenta con autorizaciones otorgadas por la antes llamada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, otorgada mediante Oficio número SEDUE 14326/2020, expediente administrativo L-000044/20 en fecha 08-ocho de julio del 2020-dos mil veinte, para la construcción de 23,625.83 metros cuadrados y que al encontrarse inmerso en la zona de Desarrollo Orientado al Transporte, le fueron otorgados los beneficios de la misma, es decir, la densidad y los lineamientos urbanísticos, así como las alturas y número de niveles son **LIBRES**, por lo que, atento a lo anterior y debido a que la modificación de construcción se efectuará sin afectar los destinos para el uso de edificación, sigue cumpliendo con la normatividad aplicada por antecedente, así mismo con lo que respecta a la demanda de cajones de estacionamiento, el proyecto cuenta con 178-ciento setenta y ocho cajones para su mejor funcionamiento tal y como lo indica en el plano del proyecto acompañado al presente trámite, ya que como consecuencia continúa consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, se determina en cumplimiento al Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que a la letra señala: "QUINTO. La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación." Así como lo señalado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: "ARTÍCULO TERCERO.- Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia



del presente reglamento.", subsistiendo los efectos jurídicos del actuar aprobado en fecha 08-ocho de julio del año 2020-dos mil veinte.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y DE USO DE EDIFICACIÓN** para **(MULTIFAMILIAR 156 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES) Y SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO O PRIVADO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y DE USO DE EDIFICACIÓN** para **(MULTIFAMILIAR 156 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES) Y SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO O PRIVADO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; en el inmueble ubicado en la calle **5 DE MAYO No. 947 ESQUINA CON PORFIRIO DIAZ EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)02-025-007**, que cuenta con una superficie de 1,686.66 metros cuadrados, donde fue autorizada previamente una construcción de 23,625.83 metros cuadrados, respecto de los cuales solamente se construyeron 23,366.57 metros cuadrados y donde se autoriza la ampliación de 1,475.80 metros cuadrados, para generar un total de **24,842.37 metros cuadrados**.

**SEGUNDO.** - El Propietario, Ocupante o interesado, queda condicionado a cumplir con lo siguiente:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 9 al 9 de 9), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la Licencia Municipal de Construcción (modificación de proyecto) y Uso de Edificación para Multifamiliar (156-unidades tipo departamento), Locales Comerciales (6) tipo Tienda de Especialidades y Estacionamiento público o privado deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años** computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos



de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la **terminación de la obra (Obra Terminada)**.

9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

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

13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.

14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.

9/21



2758

20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Cuenta con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por Afirme Seguros, S.A.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

**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 9 al 9 de 9) 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. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR, ESTACIONAMIENTO PUBLICO O PRIVADO Y LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES.**
4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones autorizadas los 117-ciento diecisiete cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 117-ciento diecisiete, tal y como lo indican en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas con capacidades diferentes por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros 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 metro en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI. - Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
6. 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.
7. 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).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. 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.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe 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.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.



14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. 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.
16. 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.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. 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.
19. 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.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. 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.
22. **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.**
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. 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 materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/V/206/2022 de fecha 17 de octubre del 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:**

- 1) El proyecto presenta como antecedente el Instructivo, acuerdo y planos de proyecto aprobados de la Licencia L-044/20 de fecha 8 de Julio del 2020. Respecto al mencionado antecedente, el nuevo proyecto no modifica las áreas viales autorizadas en el mencionado antecedente, por lo que se condiciona a cumplir con las siguientes obligaciones en materia vial, mismas que forman parte del acuerdo de la Licencia antecedente mencionada.
- 2) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - a) Para la calle 5 de mayo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la calle Porfirio Díaz deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros. Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)
- 3) 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.
- 4) 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.

2759



5) 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. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

**Artículo 37.-** *El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.*

**Artículo 38.-** *Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:*

*I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;*

*II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;*

*III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;*

*IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;*

*V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y*

*VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.*

6) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

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 destinados al multifamiliar deberán estar señalizados de manera clara indicando a que departamento corresponde cada uno de ellos.

9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al 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.

10) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

11) El acceso vehicular (entrada y salida) al desarrollo deberá tener 6.00 metros de ancho mínimo, 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.

12) 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.

13) La rampa de acceso al estacionamiento deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición del 6% de pendiente.

ARTÍCULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.

14) Las rampas vehiculares que dan acceso los niveles de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

15) Debido a que el proyecto presenta cajones de estacionamiento dispuestos sobre rampas vehiculares, y de conformidad con el artículo 58 del reglamento de zonificación y usos de suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en su longitud, donde exista estacionamiento.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

16) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como 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.

17) Las rampas vehiculares deberán permitir el paso de dos vehículos simultáneamente en direcciones opuestas. Considerando la revisión de radios de giro que se presentó en el estudio de movilidad para la licencia L-044/20, se da visto bueno a la propuesta vial que presenta el proyecto.

18) Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, en los pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.

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

20) El estudio de movilidad con sus propuestas se envió a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su revisión. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

21) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

**D. En materia de movilidad, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio DGMEP/153/2022, de fecha 28-veintiocho de octubre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible y que lo siguiente se transcribe:**

- El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalamiento vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
- El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en el cruce indicado en el plano autorizado.
- Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que ya 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, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.



**E. En cuanto a Lineamientos en Materia Ambiental, deberá de respetar lo señalado en el Oficio No. DGDV-3301/22, que emite dictamen de Lineamientos Técnicos Ambientales, de fecha 03 de noviembre del 2022-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Deberá cumplir con los siguientes términos:**

**Durante la etapa de modificación al proyecto. -**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. Es obligatorio respetar el horario de las actividades de construcción el cual será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
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 construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> 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 construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
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 carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente



habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.

**16.** La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

**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 construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

**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 puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

**23.** Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

**24.** En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

**25.** Deberá de colocar mamparas o tapiales 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 construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

**26.** 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 Medio Ambiente del Estado.

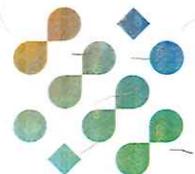
#### **Durante la etapa de operación. -**

##### **Generales**

**27.** 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 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).

**28.** Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "ICONICAH" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1728/SMARN-IA/20).

**29.** Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "ICONICAH".



**30.** Presenta copia de notificación de prórroga para cumplir con el tiempo de ejecución y término del proyecto ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

**31.** Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

**32.** En caso de que las áreas comerciales pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

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

**34.** 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**

**35.** 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.

**36.** Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y estacionamiento). de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliar).

**37.** En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

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

#### **Contaminación del Suelo**

**39.** Deberá de llevar a cabo un programa de saneamiento de suelo, debido a las actividades de taller que se realizan en el lugar.

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

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

**42.** 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.

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

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

#### **Emisiones al Aire**

**45.** En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

**46.** No se deberán percibir olores a predios colindantes.



### Contaminación del Agua

47. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
48. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
49. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
50. 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

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

### Reforestación

56. Cuenta con ingreso de arbolado con expediente PAR-330-20 el cual fue resuelto con la reposición de 95 árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.
57. De acuerdo al plano presentado no presenta área verde por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativos con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 114-ciento catorce árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron (en la licencia anterior L-044-20) 114 árboles encinos de 5.0 cm al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92),

### Imagen Urbana

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

**G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/105/NOVIEMBRE/2022 de fecha 08 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, emitido Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbana adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, mecánica de suelos, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L.

Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



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

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá aperebrir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

**H. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/H089/2022, de fecha 31 de octubre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

De acuerdo al estudio presentado y a los planos presentados, se tiene lo siguiente:

Tomando en cuenta el Análisis Técnico Justificativo para Sistema de Infiltración, realizado por el Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional: [REDACTED] con fecha de octubre de 2022; esta Dirección considera que el estudio cumple con los requisitos mínimos establecidos en los artículos 67, 78, 87 y 116 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, así como del Artículo 153 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para el Estado de Nuevo León, referente al manejo de las aguas pluviales.

En el Estudio el ingeniero manifiesta que es el responsable del mismo, manifestando que, "[...] Además de presentar el Análisis técnico justificativo en material de drenaje pluvial para no colocar ni considerar POZOS DE ABSORCIÓN tomando como base la información resultante en los sondeos de la mecánica de suelos conforme al perfil estratigráfico al señalar a 16.00m. de profundidad los niveles de Aguas Freáticas (NAF), no siendo viable esta alternativa, por lo cual, la solución de planteada dentro de este análisis deberá ser mediante estructuras de retención con sistema de bombeo, además de aumentar el porcentaje del área de absorción en un 8% extra."

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Deberá de cumplir con las recomendaciones indicadas en el Análisis Técnico Justificativo para Sistema de Infiltración, realizado por el Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional: [REDACTED] con fecha de octubre de 2022.
- La presente Opinión Técnica se realizó únicamente para la revisión del Análisis Técnico Justificativo para Sistema de Infiltración, por lo que cualquier modificación al proyecto, deberá ser motivo de una nueva revisión adjuntando el estudio hidrológico-hidráulico así como las medidas de mitigación necesarias a los cambios que se pretendan realizar en los predios involucrados así como al proyecto en general.

**I. En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:**

**Estrategias de diseño pasivo:**

- 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.

**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

**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
- 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 Vo. Bo. Protección Civil y Bomberos.**

Deberá dar cumplimiento a lo señalado mediante oficio **DPCE-SAP-AR-384-2020**, de fecha 11 de julio del 2022, emitido por la Dirección de Protección Civil Estado de Nuevo León, en el cual emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Análisis de Riesgo de verificación de cumplimiento del proyecto Iconicam, ubicada en la calle 5 de Mayo s/n Zona Centro, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 02-025-007, realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Así como respetar y cumplir con lo señalado mediante oficio **DPCE-APM-043-2022**, bajo Expediente No. **IR22-280** de fecha 27 de junio del 2022-dos mil veintidós, por Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. emite lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra incendios para la Modificación de proyecto Multifamiliar, Locales comerciales tipo Tienda de especialidades y Estacionamiento público o privado, ubicado en la calle 5 de Mayo s/n, en este Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 02-025-007, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**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 del procedimiento administrativo correspondiente.

**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 apercebir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o 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 por los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.



Gobierno  
de  
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector).  
Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/20544/2022  
EXP. ADM: L-000156-22

**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.

**OCTAVO.** La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**NOVENO.** Expídase las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y DE USO DE EDIFICACIÓN para (MULTIFAMILIAR 156 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES) Y SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO O PRIVADO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS;** 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 Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



*Laura Iraís Ballesteros Mancilla*  
LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA  
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario

*Rina Arely Ramos Vazquez*  
LIC. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ en su carácter de \_\_\_\_\_ siendo las 14:50 horas del día 18 del mes de Noviembre del año 2022

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angelina Nuñez  
No. DE GAFETE \_\_\_\_\_  
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_



