



**INSTRUCTIVO**

**AL C APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LOS CC.**

[Redacted Name and Address]

Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000160-22, 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 08-ocho días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós. -----

VISTO, el expediente administrativo L-000160-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 02-dos de agosto de 2022-dos mil veintidós. por el C. [Redacted], ostentado como representante legal de los CC. [Redacted] propietarios del inmueble ubicado en BOULEVARD DIAZ ORDAZ No. 300 EN ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. [Redacted] solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DEL PROYECTO) Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (210-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 10,535.47 metros cuadrados, donde fue autorizada previamente una construcción de 41,956.14 metros cuadrados, respecto de los cuales solamente se desea realizar la modificación al proyecto autorizado, sin alterar los metros cuadrados de construcción ni el uso de suelo autorizado.

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

**RESULTANDO**

PRIMERO. Que el C. [Redacted] como apoderado de los CC [Redacted] presenta solicitud oficial con la que pretende obtener la Licencia Municipal de Construcción (Modificación al Proyecto) para Multifamiliar (210 departamentos) previamente autorizados, en un predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] ubicado en [Redacted] en esta Ciudad.

SEGUNDO. Solicitud abierta dirigida a la Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla, Secretaria de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por la que solicita Licencia Municipal de Construcción (Modificación al Proyecto) para Multifamiliar (210 departamentos) previamente autorizados de fecha 21 de julio del 2022, firmada por el C. Francisco Alberto López Lotina, como apoderado, de los C. [Redacted]

TERCERO. Que el solicitante allega la siguiente documentación:

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

a. Escritura Pública no. 13,378, de fecha 17 de julio del 2007, pasada ante la fe del Lic. Mariano G. Morales Martínez, Notario público Titular de la Notaría Publica No. 90, con ejercicio en el primer Distrito Registral, por el cual se celebra CONTRATO DE DONACION GRATUITA DE NUDA PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE, a favor de los CC. Ing. [Redacted]

*[Handwritten signature]*

2942



ELIMINADO: 1.Nombre,2. Ocr(Credencial de elector), 3 Numero de Póliza.  
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.

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000160-22**  
**OFICIO: SEDUSO/20614/2022**

todos de apellidos [REDACTED] inscrita ante el Instituto Registral y catastral del estado de nuevo león, bajo el número

b. Escritura Pública No. 5,857, de fecha 16 de noviembre del 2017, pasada ante la fe del Lic. J. Roberto Hinojosa Barragán, Notario público Titular de la Notaría Publica No. 1, con ejercicio en el primer Distrito Registral, por el que se realiza el CONTRATO DE DONACION GRATUITA DE INMUEBLE, inscrita ante el Instituto Registral y catastral del estado de nuevo león, bajo el número

c. Rectificación de medidas del expediente catastral [REDACTED] por una superficie total de 10.535.47 m2. inscrita ante el Instituto Registral y catastral del estado de nuevo león, bajo el número

d. Cancelación de la servidumbre de legal de paso, inscrita ante el Instituto Registral y catastral del estado de nuevo león, bajo el número

**B. Para acreditar la personalidad jurídica se presenta la siguiente documentación:**

a. Escritura Pública No. 22,805, de fecha 27 de febrero del 2020, pasada ante la fe del Lic. Manuel García Garza, Notario público Titular de la Notaría Publica No. 62, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, que contiene la constancia del Convenio de reversión de propiedad en ejecución y extinción total del patrimonio del fideicomiso identificado con el no. 20140, inscrito ante el Instituto Registral y catastral del estado de nuevo león, bajo el número

b. Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder General para Actos de Administración otorgado a favor de los CC. [REDACTED] de fecha 6 de mayo 2021 y Ratificación de firmas de fecha 6 de mayo 2021, ante la fe del Lic. Gustavo escamilla Flores, Notario Público No. 26, del Acta número 026/128,064/21.

c. Identificación oficial de [REDACTED] emitida por el Instituto Federal Electoral, (propietario).

d. Identificación oficial de [REDACTED] emitida por el Instituto Federal Electoral, (propietario).

e. Identificación oficial de [REDACTED] emitida por instituto Federal Electoral, (propietario).

f. Identificación oficial de [REDACTED] emitida por instituto Nacional Electoral, (apoderado).

g. Identificación oficial de [REDACTED] emitida por instituto Nacional Electoral, (apoderado).

h. Identificación oficial de [REDACTED] emitida por instituto Nacional Electoral, (testigo).

i. Identificación oficial de [REDACTED] emitida por instituto Nacional Electoral, (testigo).

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

a. Copia de Instructivo, con Oficio No. SEDUE/11613/2019, emitido dentro del No. de Expediente Administrativo L-000176-19, en fecha 21-veintiun de Agosto de 2019-dos mil diecinueve, por la antes llamada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual autoriza la Licencia Municipal de Uso de Suelo para Multifamiliar, Comercio y Servicios, para el predio ubicado en la calle [REDACTED] identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 18,111.83 m2.

b. Copia simple de la cartulina expedida bajo el número de expediente administrativo TM-000053-21, con número de permiso 003319-21, por la antes denominada Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, por la cual autorizó la Demolición total por 2,768.00 m2. de fecha 22 de junio del 2021.

c. Copia simple de cartulina, instructivo y planos con No. de oficio: SEDUE 17332/2021, emitidos dentro del expediente administrativo L-000146-21 en fecha 24 de septiembre del 2021, por la anteriormente llamada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por la cual se autorizan las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (210-DOSCIENTOS DIEZ VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO)

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

a. Copia del Pago del impuesto Predial No. de recibo 336C-2514, No. de expediente [REDACTED] de fecha 25 de enero del 2022.



Gobierno  
de  
Monterrey

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.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000160-22  
OFICIO: SEDUSO/20614/2022

- b. 08 fotografías del predio
- c. Copia del pago de servicios de Telcel, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, del domicilio [REDACTED]
- d. Alineamiento vial TV000390/21 de fecha 26 de agosto del 2021.
- e. Hoja de Ingreso PDE-000260-21 de fecha 27 de julio del 2021.
- f. Licencia de Construcción de Obra Nueva para 41,956.14 m<sup>2</sup>, del expediente no. L-000146-21 con no. De oficio SEDUE 17332/2021 con vigencia hasta 28 de septiembre del 2024.
- g. Ficha ambiental de fecha 3 de marzo del 2022.
- h. Medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia de Protección Civil de fecha 19 de octubre 2020, oficio No. DPCE-SAP-J/R-356/2020/D/2385/22.
- i. Recibos de las transferencias de pago por Registro de nueva Construcción y por demolición, ante catastro del estado.
- j. Copia del pago por concepto de inicio de trámite de fecha 29 de abril, 2022, folio 3010000068903.
  - **Estudio de Memoria de Calculo Estructural**, realizado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante al escrito de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2022-dos mil veintidós, por el estudio presentado, en el predio ubicado en [REDACTED] identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, N.L.
  - **Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha Julio del 2022-dos mil veintidós, realizado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito, por el estudio presentado, en el predio ubicado en [REDACTED] identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, N.L.
  - **Estudio de Movilidad**, de fecha octubre del 2022-dos mil veintidós, realizado por el M.C. Ing. [REDACTED], con números de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en [REDACTED] identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, N.L.
  - **Estudio Hidrológico y Hidráulico**, elaborado en julio 2022-dos mil veintidós, realizado por CONSULTORIA AQUA, elaborado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional no. [REDACTED] manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en [REDACTED] identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, N.L.
  - **Estudio Geológico**, de fecha 06 julio del 2022-dos mil veintidós, realizado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en [REDACTED] bajo el número de expediente catastral [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, N.L.
  - El interesado acompaña escrito de fecha julio del 2022-dos mil veintidós, firmado por el Arq. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] en donde se manifiesta como **Director Responsable de Obra**, para las licencias solicitadas para la construcción en el predio ubicado en [REDACTED] identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, N.L.
  - El interesado acompaña Cobertura de Póliza, generada por GNP; Seguros, la **Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros**, contemplada en las disposiciones legales invocadas. amparando la construcción, ubicado en [REDACTED] z [REDACTED] identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED], en el Municipio de Monterrey, N.L. con vigencia del 01 de noviembre 2021 al 31 de enero del 2024.

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

1. Mediante expediente administrativo TV N°. 390/21, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Alineamientos Vial** en fecha 24-veinticuatro de agosto del 2021-dos mil veintiuno, respecto a los predios ubicado en el [REDACTED], identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] en la cual señala lo siguiente:

3/22

2943

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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.

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000160-22**  
**OFICIO: SEDUSO/20614/2022**

a. Para el [REDACTED] deberá respetarse un ancho total de 56.00 metros, respetando 21.00 metros medidos del eje central de las vías de Ferrocarril hacia el predio.

b. Para la [REDACTED] norte del predio), deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c. Para la Servidumbre de Paso existente (Sur del predio), deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

2. Mediante oficio No. DGDV-23246/22, dentro del expediente LTA-000142/22, de fecha 03-tres de noviembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **lineamientos en materia ambiental** correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Construcción (modificación al proyecto) para Habitacional Multifamiliar (210 Viviendas) del expediente administrativo L-160/2022 de un predio ubicado en [REDACTED] de esta ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED].

3. Mediante oficio número DPT/E/096/OCTUBRE/2022, de fecha 02-dos de noviembre del 2022-dos mil veintidós, emitió Dictamen; realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Estructural** el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED], los cuales fueron presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto.

4. Mediante oficio número DPT/V/221/2022, de fecha 02-dos de noviembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano sostenible, adscrita a esta Secretaría, emitió **dictamen técnico en Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

5. Mediante oficio DGMEP/16/2022, de fecha 03-tres de noviembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, adscrita a esta Secretaría, emitió **Visto Bueno de la propuesta de movilidad** presentada, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y los planos, cumpliendo con las normas que marca ésta Dirección General de Movilidad y Espacio Público.

6. Mediante oficio número DPT/G067/2022, de fecha 2-dos de noviembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible, adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. Los estudios fueron realizados por el Ing. [REDACTED] (No. Cédula [REDACTED]), Estudio Geológico, por el Ing. [REDACTED] (No. Cédula [REDACTED]), Estudio de Mecánica de Suelos, los cuales se manifiestan responsables.

7. Mediante oficio número DPT/H090/2022, de fecha 2-dos de noviembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible, adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico realizado por el Ing [REDACTED] (No. Cédula [REDACTED]), el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

**SEPTIMO.** Se encuentran anexados los siguientes **dictámenes externos:**

- En cuanto a materia de **Protección Civil**, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el No. DPCE-SAP-J/R-356/2020, de fecha 19-diecinueve de Octubre del 2020-dos mil veinte, emitió dictamen tomando como base el informe de la inspección vía análisis de riesgos practicada por el C. [REDACTED] Leal, Asesor Externo, registrado bajo el número DPCE-APF-245/2019, otorgando: **MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**, para la construcción del proyecto de obra nueva, con ubicación en el [REDACTED], identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] 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 verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

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.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000160-22  
OFICIO: SEDUSO/20614/2022

de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

• La Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., emitió los lineamientos de prevención de riesgos y seguridad en materia contra incendios con número de Folio IR22-367 de fecha 28 de julio de 2022-dos mil veintidós, para el proyecto de Multifamiliar 210 departamentos, ubicada en [REDACTED] Monterrey N.L. identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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, 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. [REDACTED] ostentado como representante legal de los CC. [REDACTED], a través de la cual pretende obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DEL PROYECTO) Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (210-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; en el inmueble ubicado en [REDACTED] D e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED], así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

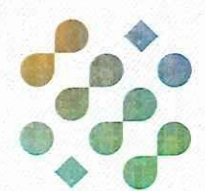
**TERCERO.** Ahora bien, que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** en una Zona Clasificada como **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO**; en donde el uso solicitado para **1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)**, se consideran como **PERMITIDO**. Es importante señalar que además de lo anterior, el predio que nos ocupa, ya cuenta con autorización para el uso referido, mismo que fue descrito en el apartado de antecedente del presente dictamen.

**CUARTO.** Que de acuerdo a las autorizaciones emitidas por esta Secretaría, anteriormente de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 [REDACTED] aplicándose el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey

2944

*[Firma manuscrita]*

ORIGINAL SEDUSO 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.** De acuerdo a **inspección ocular** realizada por el suscrito José Arturo González Rodríguez con el número de gafete 210988, en fecha 30-treinta de agosto del 2022-dos mil veintidós, actualmente el predio está dividido en dos partes por medio de una malla ciclónica, una parte de ella se encuentra en proceso constructivo en etapa de movimientos de tierra, las excavaciones prácticamente va empezando en la otra se le da uso para atención de clientes (caseta de ventas de departamentos), en el predio no existen cajones de estacionamiento habilitados, pero si hay mucho espacio donde se pueden representar. Los árboles existentes dentro del inmueble, se representaron en la planta de conjunto.

**SEXTO.** Que el proyecto presentado, consiste en la modificación de la construcción total previamente autorizada de **41,956.14 metros cuadrados**, respecto de los cuales se dejará la misma superficie de construcción y el uso de suelo autorizado, 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:

NIVEL	Autorizada	Modificación de construcción	Totales	Descripción de áreas
Sótano (Cisterna)	163.32 m2	163.32 m2	163.32 m2	Cisterna
Planta Baja	4,830.22 m2	4,830.22 m2	4,830.22 m2	Cuarto eléctrico, (núcleo, P.O. box, salón de juegos, vestíbulo salón, salón lounge, salón de usos múltiples, club social, cuarto de basura, baños, para la torre 1) 104 cajones de estacionamiento, 4 cajones para discapacitados, cuarto de bombas, (núcleo, P.O. box, cuarto de basura, Administración, sala de conferencias, Lobby, gimnasio, sala de estancia niños, ludoteca, para la torre 2)
Estacionamiento 2	4,900.00 m2	4,900.00 m2	4,900.00 m2	127 cajones y 8 cajones para discapacitados
Estacionamiento 3	4,661.73 m2	4,661.73 m2	4,661.73 m2	140 cajones, 8 cajones para discapacitados
Nivel 4	1,976.98 m2	1,976.98 m2	1,976.98 m2	Rampa, 111 cajones, escaleras de servicio, elevadores, pasillo y 8 departamentos
Nivel 5	1,976.98 m2	1,976.98 m2	1,976.98 m2	Pasillo, escaleras de servicio, elevadores y 16 departamentos





Nivel 6	1,976.98 m2	1,976.98 m2	1,976.98 m2	Pasillo, escaleras de servicio, elevadores y 16 departamentos
Nivel 7	1,976.98 m2	1,976.98 m2	1,976.98 m2	Pasillo, escaleras de servicio, elevadores y 16 departamentos
Nivel 8	1,976.98 m2	1,976.98 m2	1,976.98 m2	Pasillo, escaleras de servicio, elevadores y 16 departamentos
Nivel 9	1,976.98 m2	1,976.98 m2	1,976.98 m2	Pasillo, escaleras de servicio, elevadores y 16 departamentos
Nivel 10	1,976.98 m2	1,976.98 m2	1,976.98 m2	Pasillo, escaleras de servicio, elevadores y 16 departamentos
Nivel 11	1,976.98 m2	1,976.98 m2	1,976.98 m2	Pasillo, escaleras de servicio, elevadores y 16 departamentos
Nivel 12	1,976.98 m2	1,976.98 m2	1,976.98 m2	Pasillo, escaleras de servicio, elevadores y 16 departamentos
Nivel 14	1,976.98 m2	1,976.98 m2	1,976.98 m2	Pasillo, escaleras de servicio, elevadores y 16 departamentos
Nivel 15	1,976.98 m2	1,976.98 m2	1,976.98 m2	Pasillo, escaleras de servicio, elevadores y 16 departamentos
Nivel 16	1,976.98 m2	1,976.98 m2	1,976.98 m2	Pasillo, escaleras de servicio, elevadores y 16 departamentos
Nivel 17	2,001.02 m2	2,001.02 m2	2,001.02 m2	Pasillo, escaleras de servicio, elevadores y 16 departamentos
Nivel 18	1,507.44 m2	1,507.44 m2	1,507.44 m2	Pasillo, escaleras de servicio, elevadores, azotea y 10 departamentos
Nivel 19 Azotea	168.56 m2	168.56 m2	168.56 m2	Escaleras de servicio, elevadores, azotea
<b>Total</b>	<b>41,956.14 m2</b>	<b>41,956.14 m2</b>	<b>41,956.14 m2</b>	

SEXTO. Ahora bien, en cuanto al análisis de densidad y lineamientos de construcción de acuerdo al plan vigente, se cumplen de la siguiente manera:

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	10,535.47 METROS CUADRADOS					
	Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINION
		COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	7,901.60	0.49	5,240.84	Si cumple	
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	10.00 v	105,354.70	3.98	41,956.14	Si cumple	
AREA LIBRE	0.25	2,633.86	0.51	5,294.63	Si cumple	
AREA JARDINADA	0.15	1,580.32	0.23	2,486.18	Si cumple	
No. de Niveles Máximo	+12 niveles		18 niveles		Si cumple	
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		4.00 metros		Si cumple	
Densidad Bruta 150 viv/hectárea	*150 viv/hectárea					
Densidad Neta 200 viv/hectárea	200 viv/hectárea		210.00		Si cumple	

Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa se marca una **densidad bruta de 150 Viviendas por hectárea**, sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, que a la letra dice: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o

*[Handwritten signature]*



urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 cero puntos setenta y cinco."; resulta entonces de la siguiente manera: Densidad bruta **150 viviendas por hectáreas** dividido entre el **0.75 (factor)**, da como resultado la **densidad neta aplicable de 200 viviendas por hectárea**.

Densidad 150 viviendas/ Ha. = 66.66 m2, Superficie 10,535.47/66.66 = 158.04 viviendas = 158 viviendas

Densidad 150 viviendas/0.75 Ha. = 200 viviendas/ Ha. = 50, Superficie 10,535.47/50.00 = 210.70 viviendas = 210 viviendas.

Que el Artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.- En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior. Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

**SEPTIMO.** En lo que respecta al análisis de cajones de estacionamiento, este se cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		TOTAL DE CAJONES DEL PROYECTO: 503 Cajones
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE	
Habitación Multifamiliar	2.3 CAJONES	VIV	210 VIV	483 -CAJONES	
REQUIERE UN TOTAL	483- CAJONES				

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DEL PROYECTO) Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (210-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS) 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 **AUTORIZA** la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DEL PROYECTO) Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (210-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; en el inmueble ubicado en la calle **BOULEVARD DIAZ ORDAZ No. 300 EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] que cuenta con una superficie de 10,535.47 metros cuadrados, donde fue autorizada previamente una construcción de **41,956.14** metros cuadrados, respecto de los cuales solamente se autoriza realizar un cambio del proyecto autorizado, sin alterar los metros cuadrados de construcción, las 210 unidades tipo departamento, ni el uso de suelo autorizados.

**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 este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 5 al 5 de 5), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
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 Edificación y Construcción (Modificación De Proyecto) deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León vigente, deberá dar cumplimiento a lo que señalan: "I. 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; II. 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**"...
5. al momento de ingresar, **se otorga al proyecto ejecutivo arquitectónico o a la licencia de construcción una vigencia de 05-CINCO AÑOS**, que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
6. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente "El propietario o el Director Responsable de 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 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 obra (Obra Terminada).
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 para el Estado de Nuevo León, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
9. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
10. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
11. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
12. 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 rodamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
13. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
14. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente

9/22

2946

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

15. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey.
16. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
17. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
18. 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.
19. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
20. 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.
21. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
22. Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
23. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
24. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
25. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
26. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
27. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
28. 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 par 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.
29. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
30. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaria así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.





31. 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.

**A) En cuanto a la Edificación queda condicionado a lo siguiente:**

1. Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, 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, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Multifamiliar (210-Unidades Tipo Departamentos)** en el predio en cuestión.
4. 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), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización y para dar un mayor funcionamiento se habilitan
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **483-cuatrocientos ochenta y tres cajones de Estacionamiento**, que requiere el proyecto. Con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas.
6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **3,947.26 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
7. 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.
8. 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).
9. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
10. 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.
11. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
12. 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.
13. 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.
14. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
15. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárselos.
16. 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.
17. 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.
18. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
19. 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.
20. 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.
21. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
22. 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.

23. 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.

24. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

25. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.

26. 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.

**B) En materia estructural deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Estructural con oficio No. DPT/E/096/OCTUBRE/2022, de fecha 02-dos de noviembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

**OBSERVACIONES**

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.

• Se responsabiliza al Director Responsable de Obra y al Asesor en Seguridad Estructural el verificar que se cumplan las consideraciones del diseño estructural.

**OBLIGACIONES**

• 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.

**C) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/221/2022, de fecha 02-dos de noviembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

1) El proyecto cuenta con un antecedente aprobado (Instructivo, Acuerdo y Planos antecedente autorizados de la Licencia L-146/21 de fecha 24 de Septiembre del 2021). El nuevo proyecto presentado a revisión, no modifica las áreas viales autorizadas en la mencionada Licencia antecedente (accesos, pasillos de circulación cajones de estacionamiento, rampas vehiculares, cotas de nivel de los pisos de estacionamiento). Tomando en cuenta lo anterior, se da visto bueno en materia vial del proyecto, condicionado a cumplir los siguientes puntos, mismos que forman parte de las obligaciones viales marcadas para la Licencia L-146/21.

2) El proyecto accede a través de una Servidumbre de Paso la cual de acuerdo a la Constancia de Inscripción al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León y al Plano de Análisis para Validación Cartográfica presentado tiene como propietario a [REDACTED] mismo quien es copropietario del terreno donde se pretende desplantar el presente Desarrollo. Tomando en cuenta lo anterior, se considera factible la accesibilidad al presente proyecto.

3) 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a. Para el [REDACTED] deberá respetarse un ancho total de 56.00 metros, respetando 21.00 metros medidos del eje central de las vías de Ferrocarril hacia el predio.



Gobierno  
de  
Monterrey

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.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000160-22  
OFICIO: SEDUSO/20614/2022

- b. Para la [REDACTED] (norte del predio), deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.  
c. Para la Servidumbre de Paso existente (Sur del predio), deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

4) El Predio cuenta con afectación vial por el [REDACTED], la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El Proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación del [REDACTED] debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública

5) 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.

6) 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.

7) Se deberán 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.

**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.

8) 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 rampa 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.

9) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

10) 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 del multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

11) 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 y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

13/22

2948

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



12) 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 Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán 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.

13) El acceso vehicular (entrada y salida) al desarrollo deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

14) Se deberá respetar los sentidos de circulación de los accesos de acuerdo a los planos de proyecto presentados.

15) 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.

16) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

17) 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.

18) Se deberá señalar 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 y en las rampas vehiculares.

19) Deberán 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.

20) 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.

21) 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.

22) 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.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

**D) En materia de movilidad, deberá respetar lo indicado en el oficio DGMEP/167/2022, de fecha 3 de noviembre**



8005



del 2022, emitido por la Dirección General de movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en los cruces que se indican en el plano autorizado.
3. 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 materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. DGDV-23246/22, dentro del expediente LTA-000142-22, de fecha 03-tres de noviembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Deberá cumplir con los siguientes términos:**

**Durante la etapa de construcción. -**

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 "**VERDALBA, Licencias Municipales de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación (obra nueva) para Multifamiliar (210 Departamentos**" emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable y ahora Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 2302/SPMARN-IA/21).

29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**VERDALBA, Licencias Municipales de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación (obra nueva) para Multifamiliar (210 Departamentos**".

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

31. 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

32. 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.

33. 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 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.

34. 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.

35. 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

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

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

38. 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.

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

40. 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

41. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

##### Contaminación del Agua

42. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

43. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.

44. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

45. 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.

17/22

2950

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



#### Manejo de Residuos Sólidos

46. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
47. 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.
48. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
49. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
50. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

51. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-260-21 el cual fue resuelto con la reposición de 637-seiscientos treinta y siete encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.
52. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 25-veinticinco árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI).
53. Deberá respetar el área verde (de acuerdo a oficio recibido el 02 de noviembre del 2022) por lo que es prohibido contar con áreas de canchas deportivas y áreas de asadores.
54. En cuanto al estacionamiento, deberá contar con 1-un árbol encino por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 242-doscientos cuarenta y dos árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 242 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

55. 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.
  56. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.**

**F) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/H090/2022, de fecha 02-dos de noviembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

- Deberá de cumplir con las recomendaciones indicadas en el estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. [REDACTED] (Cédula [REDACTED] con fecha de octubre de 2022.
- Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- Deberá considerar durante el proceso constructivo las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda: Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra. No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo. La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.





- Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
  - Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
  - Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
  - Se apercibe de la responsabilidad del Director de Obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- 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 para el Estado de Nuevo León.**

**G. 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
- Aislantes 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

**H. En lo que respecta a Vo. Bo. Protección Civil y Bomberos.**

Deberá dar cumplimiento a lo señalado mediante oficio **DPCE-SAP-J/R-356-2020**, de fecha 19 de octubre del 2020, 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 ubicado en [REDACTED] en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [REDACTED] realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos

20/22



1305



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 folio No. **IR22-367** de fecha 28 de julio 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, ubicado en la calle [REDACTED] en este Municipio de Monterrey, expediente catastral [REDACTED] 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 apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o 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, respnsivas, 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.

**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 **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DEL PROYECTO) Y LICENCIA DE**

21/22

2952

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



**EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (210-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS) 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. -----

**LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA**  
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

**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 \_\_\_\_\_

14:30 horas del día 18 del mes de Noviembre del año 2022

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angela Nuñez

No. DE GAFETE 32146

FIRMA [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [Redacted]

IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

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.