



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

ELIMINADO: 1. Domicilio. 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/20613/2022  
EXP. ADM: L-000091-22

### INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: [REDACTED]**

Presente.-

**Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000091-22, 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 11-once días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós. -----  
**VISTO**, el expediente administrativo L-000091-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 06-seis de mayo de 2022-dos mil veintidós, por el **C. Ing. Edgar Ochoa Santos**, ostentada como representante legal de **"BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO"**, del predio ubicado en la calle **AV. REVOLUCIÓN No. 108 EN LA COLONIA BUENOS AIRES DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)15-016-038**, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y CAMBIO) PARA 20 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS; 35 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (90 DEPARTAMENTOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 4,588.031 metros cuadrados, donde fue autorizada previamente una construcción de 29,658.69 metros cuadrados de los cuales solamente se construyeron 29,012.28 metros cuadrados, y se desea realizar una ampliación de 872.78 metros cuadrados que generan una **construcción total de 29,885.06 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 06-seis de mayo del año 2022-dos mil veintidós, el **C. Ing. Edgar Ochoa Santos**, ostentado como representante legal de **BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO"**, 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 las **Licencias Municipales de Construcción (Modificación de Proyecto y Ampliación) y de Uso de Edificación (Ampliación y Cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados; 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 Departamentos) Previamente autorizados**, en el inmueble ubicado en la **AV. REVOLUCIÓN No. 108 EN LA COLONIA BUENOS AIRES DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)15-016-038**, el cual tiene una superficie de 4,588.031 m2.

**SEGUNDO.** Escrito libre de solicitud de trámite de fecha mayo de 2022, firmada por el **Ing. Edgar Ochoa Santos**, representante legal de la Institución denominada **BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO"**, a través del cual comparece a solicitar el trámite de Licencias Municipales de Construcción **Modificación de Proyecto y Ampliación) y de Uso de Edificación (Ampliación y Cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados; 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 Departamentos) Previamente autorizados**, en el predio ubicado en la calle **AV. REVOLUCIÓN No. 108 EN LA COLONIA BUENOS AIRES DE ESTA CIUDAD** e identificado con el 29,658.69 metros cuadrados, de acuerdo al expediente administrativo L-000484-18 de fecha 16 de junio de 2020.

1/27

3007 *Ambe*

ORIGINAL SEDUSO 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.

OFICIO No. : SEDUSO/20613/2022  
EXP. ADM: L-000091-22

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

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

- a. Copia simple del Fideicomiso No. 851-01289 de fecha 17-dieciséis de agosto de 2016, celebrado entre las personas físicas y morales. - ██████████ Desarrollos DAGS Sociedad Comercial S.A. de C.V.; SICARMA, S. DE R.L. DE C.V.; ██████████ Desarrollos Revolución, S.A.P.I. de C.V. Impulsora Comercial VO, S.A. de C.V. Inmuebles 212, S.A.P.I. de C.V. y RE11, S.A. de C.V., siendo los Fideicomitentes y Fideicomisarios y BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, siendo la Fiduciaria.
- b. Primer convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso de Administración Número 851-01289 de fecha 27-veintisiete de noviembre de 2019-dos mil diecinueve.
- c. Segundo convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso de Administración para Desarrollo Inmobiliario Número 851-01289 de fecha 11-once de junio de 2021-dos mil veintiuno.

**B. ACREDITAR EL INTERÉS QUE LE ASISTE:**

- a. Copia simple de Escritura número 1,871 pasada ante la fe del Lic. Héctor Villegas Olivares titular de la Notaria Pública número 122 con ejercicio en el Municipio de Monterrey, N.L., de fecha 14-catorce de febrero de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, respecto a la constitución de la Institución de Banca Múltiple "Banco Regional de Monterrey", Sociedad Anónima, inscrita bajo el número 799 Folio 239 Volumen 412 Libro 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, de fecha 03-tres de mayo de 1994-mil novecientos noventa y cuatro.
- b. Presenta copia simple de Escritura Pública número 2,101, de fecha 06-seis de diciembre de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Lic. Hector Mauricio Villegas Garza, titular de la Notaria Pública 122 con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto al cambio de nombre de la institución de Banca Múltiple, quedando como BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO.
- c. Presenta copia simple de Escritura Pública número 35,117-treinta y cinco mil ciento diecisiete, de fecha 06-seis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Hector Mauricio Villegas Garza, titular de la Notaria Pública 122 con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto a la denominación de la sociedad, quedando como BANCO REGIONAL S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO.
- d. Presenta copia de Constancia de Situación fiscal de BANCO REGIONAL S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, expedida en fecha 04-cuatro de junio de 2019-dos mil diecinueve por el Servicio de Administración Tributaria.
- e. Presenta copia simple de Escritura Pública número 23,490, de fecha 09-nueve de diciembre de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Lic. Hector Mauricio Villegas Garza, titular de la Notaria Pública 122 con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto al otorgamiento de poderes de BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO a favor de la C. ██████████
- f. Presenta copia simple de Escritura Pública número 38,956, de fecha 22-veintidós de agosto de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Efraín Vargas Güemes, titular de la Notaria Pública 35 con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto al otorgamiento de poderes de BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, en su carácter de Institución Fiduciaria del Fideicomiso número 851-01289 a favor de los C.C. ██████████
- g. Presenta carta poder simple original en formato de Monterrey, de fecha 06-seis de abril de 2022-dos mil veintidós, en el cual la ██████████ representante de BANCO REGIONAL S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO otorgando el poder a favor del C. Edgar Ochoa Santos, para que realice los trámites de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Revolución No. 108 de la colonia





Gobierno  
de  
Monterrey

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.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/20613/2022  
EXP. ADM: L-000091-22

Buenos Aires, identificado con el expediente catastral 15-016-038.

- h. Presenta copia simple de pasaporte número [REDACTED] de [REDACTED], con vigencia al 29 de agosto de 2029.
- i. Presenta copia simple de credencial para votar de Edgar Ochoa Santos con número [REDACTED] emitida por el Instituto Federal Electoral con vigencia al año 2022.
- j. Presenta copia simple de credencial para votar de [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2030.
- k. Presenta copia simple de credencial para votar de [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2036.

#### C. PLANO DE PROYECTO

- a. Presenta juego de Planos oficiales (1 de 7 al 7 de 7) para análisis, correspondiente al trámite licencias de construcción (modificación al proyecto y ampliación) y uso de edificación (ampliación y cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90Departamentos), con contenido de los mismos: plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas.

#### D. COMPROBANTE DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE

- a. Presenta copia simple de recibo de pago del Impuesto predial con número folio 356D-1565, correspondiente al pago de 6-seis bimestres del año 2022-dos mil veintidós, del expediente catastral 15-016-038, de fecha 28 de enero de 2022.

#### E. PAGO DE DERECHOS

- a. Presenta copia simple de pago con número Folio 2103677 de fecha 06-seis de mayo de 2022-dos mil veintidós, correspondiente al inicio de trámite de uso de edificación.

#### F. FOTOGRAFIAS DEL PREDIO

- a. 21-veintiun fotografías impresas a color del predio.

#### G. COMPROBANTE DE DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

- a. Presenta como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, la facturación del servicio de electricidad emitida por la Comisión Federal de Electricidad, con dirección [REDACTED]

#### H. ALINEAMIENTO VIAL

- a. Presenta copia simple de Alineamiento Vial para la Av. Revolución, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto al predio identificado con el expediente catastral 15-016-038, de fecha 08 de diciembre de 2017-dos mil diecisiete.

#### I. POLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

- a. Presenta las siguientes Pólizas de seguro Número [REDACTED] de AXA SEGUROS S.A. DE C.V. con vigencia al 23/SEPTIEMBRE/2023 y al 14/NOVIEMBRE/2022, a favor de GRUPO DAGS. S.A. DE C.V. Y PROMOTORA LIVO, S.A. DE C.V. y/o GRUPO DAGS S.A. DE C.V. respectivamente.

#### J. VISTO BUENO EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL O PATRONATO DE BOMBEROS

3/27



3908   
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.

OFICIO No. : SEDUSO/20613/2022  
EXP. ADM: L-000091-22

a. Presenta Dictamen de lineamientos de seguridad con número de oficio No. DPCE-SAP-AR-227-2022, de fecha 03 de mayo del 2022, emitido por la Dirección de Protección Civil de Nuevo León, para análisis de riesgo vía verificación de cumplimiento del proyecto LIVO, de ubicación Av. Revolución No. 108, Expediente Catastral 15-016-038 Col. Buenos Aires, Monterrey, N.L.

b. Presenta Dictamen y planos (1 de 7 a 7 de 7) de Lineamientos de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, mediante oficio **Folio IR22-388** de fecha 03-tres de agosto de 2022-dos mil veintidós, emitido por la **Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.**, para el proyecto de Licencias municipales de construcción (modificación de proyecto y ampliación) y uso de edificación (ampliación y cambio) para 20 locales comerciales y de servicio agrupados, 35 oficinas administrativas y multifamiliar (90 departamentos) previamente autorizados, ubicado en: en Av. Revolución No. 108 Colonia Buenos Aires, Monterrey N.L. identificado con el expediente catastral 15-016-038.

#### **K. MEMORIA DE CÁLCULO ESTRUCTURAL Y PLANOS ESTRUCTURALES**

a. Presenta **Memoria de cálculo estructural** de fecha octubre de 2022-dos mil veintidós, realizada por el Ingeniero Civil Francisco Román Torres Hernández con cédula profesional 8543708, para el proyecto de 20 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90Departamentos).

#### **L. MECÁNICA DE SUELOS**

a. Presenta **Estudio de mecánica de suelos** de fecha octubre de 2022-dos mil veintidós, realizado por La Ingeniera Civil Hortensia Elvira León Plata con cédula profesional 1535288, para el proyecto de 20 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90Departamentos).

#### **M. CARTA RESPONSIVA Y COPIA DE CEDULA PROFESIONAL DE CADA UNO DE LOS ASESORES DEL ESTUDIO ELABORADO.**

a. Presenta **carta responsiva de Director Responsable de Obra** firmada por el Arquitecto [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación y Cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados; 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 Departamentos) Previamente Autorizados. en la Avenida Revolución No. 108, Col. Buenos Aires de este Municipio de Monterrey con el Expediente Catastral 15-016-038.

b. Presenta **carta responsiva del Estudio de Mecánica de Suelos** realizado por la Ingeniera Civil [REDACTED] con cédula [REDACTED] para las Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación y Cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados; 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 Departamentos) Previamente Autorizados en un terreno ubicado en la Avenida Revolución No. 108, Col. Buenos Aires de este Municipio de Monterrey con el Expediente Catastral 15-016-038.

c. Presenta **carta responsiva de la elaboración de la Ingeniería de cálculo estructural y de Seguridad Estructural** por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula [REDACTED], para el proyecto de las Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación y Cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados; 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 Departamentos) Previamente Autorizados en un terreno ubicado en la Avenida Revolución No. 108, Col. Buenos Aires de este Municipio de Monterrey con el Expediente Catastral 15-016-038.

d. Presenta **carta responsiva de Estudio de Movilidad** por el Maestro en Ingeniería [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED], para el proyecto de Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación y Cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados; 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 Departamentos) Previamente Autorizados en un terreno ubicado en la Avenida Revolución-No. 108, Col. Buenos Aires de este Municipio de Monterrey con el Expediente Catastral 15-016-038.



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**

OFICIO No. : SEDUSO/20613/2022

EXP. ADM: L-000091-22

- e. Presenta **carta responsiva del Estudio Hidrológico-Hidráulico-Riesgos** por el Ingeniero Civil [REDACTED], con cédula profesional [REDACTED] para el proyecto de Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación y Cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados; 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 Departamentos) Previamente Autorizados en un terreno ubicado en la Avenida Revolución No. 108, Col. Buenos Aires de este Municipio de Monterrey con el Expediente Catastral 15-016-038.
- f. Presenta **carta responsiva del Estudio Impacto Ambiental**, por el Ingeniero Geólogo [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED], para el proyecto de Licencia de Uso de Edificación para Locales Comerciales y Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 Departamentos) Previamente Autorizados. en un terreno ubicado en la Avenida Revolución No. 108, Col. Buenos Aires, Municipio de Monterrey N.L.
- g. Copia simple de **Cedula profesional de Ingeniería Civil** de la C. [REDACTED] con número de cedula [REDACTED] emitida por la Secretaría de Educación Pública, en fecha 19 de febrero de 2002.
- h. Copia simple de Cedula profesional de Ingeniería Civil del C. [REDACTED] con número de cedula [REDACTED] emitida por la Secretaría de Educación Pública, en fecha 16 de mayo de 2014.
- i. Copia simple de Cedula profesional electrónica de Maestría en ingeniería con orientación en ingeniería de tránsito y vías terrestres del C. [REDACTED] con número de cedula [REDACTED] emitida por la Secretaría de Educación Pública, en fecha 25 de junio de 2019.
- j. Copia simple de Cedula profesional de Ingeniería Civil del C. [REDACTED], con número de cedula [REDACTED] emitida por la Secretaría de Educación Pública, en fecha 17 de mayo de 1994.
- k. Copia simple de Cedula profesional de Ingeniero Geólogo del C. [REDACTED] con número de cedula [REDACTED] emitida por la Secretaría de Educación Pública, en fecha 26 de enero de 2001.

#### I. ANTECEDENTE

Presenta copia simple de cartulina, instructivo y planos (1 de 5 al 5 de 5) con número de oficio SEDUE 14130/2020, de fecha 16-dieciseis de junio del 2020-dos mil veinte dentro del expediente administrativo L-000484-18, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autoriza las **Licencias de Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación para 20-veinte Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas, 04-cuatro restaurantes y multifamiliar(90-noventa unidades)**, para el inmueble ubicado en Avenida Revolución, S/N, Colonia Buenos Aires, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70) **15-016-038**, con una superficie total de 4,588.031 metros cuadrados, con una construcción de 29,658.69 metros cuadrados.

#### m. DICTAMENES INTERNOS.

- Mediante número de oficio No. **DGDV-3310/22**, dentro del expediente **LTA-000143-22**, de fecha 07-siete de noviembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaria emitió **Lineamientos en materia ambiental** correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción (modificación de proyecto) y Uso de Edificación (Ampliación y cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90Departamentos) del expediente administrativo L-00091-22 de un predio ubicado en Av. Revolución No. 108 Col. Buenos Aires de esta ciudad identificado con el expediente catastral 15-016-038, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.
- Mediante oficio número **DPTD/V/192/2022**, de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, 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,

*[Firma manuscrita]*



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/20613/2022  
EXP. ADM: L-000091-22

las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

- Mediante oficio número **DPT/E/101/OCTURBE/2022** de fecha 28-veintiocho de octubre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnica Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano y Memoria de Cálculo realizada por el Ingeniero Civil [REDACTED] número de cédula [REDACTED] Asesor en Seguridad Estructural y Estudio de Mecánica de Suelos realizado por la empresa "Estudios Especializados de Mecánica de Suelos, S.A. de C.V." firmado por la Ingeniera Civil [REDACTED], los cuales fueron presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.
- Mediante oficio número DPT/H083/2022, de fecha 13 de septiembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió la **Opinión Técnica Hidrología/Atlas de Riesgo** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto y al Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza con Cédula profesional N° 1942570. **Factible** de bien cumplir con lo que se solicita en dictamen.

**n. DICTAMENES EXTERNOS:**

- La Dirección de Protección Civil de Nuevo León mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-227-2022**, de fecha 03 de mayo del 2022, emitió dictamen en el cual otorga Las medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia de Protección Civil para análisis de riesgo vía verificación de cumplimiento del proyecto Livo, de ubicación Av. Revolución No. 108, Expediente Catastral 15-016-038 Col. Buenos Aires, Monterrey, N.L. en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado.
- Presenta Dictamen y plano de lineamientos de prevención de riesgos y seguridad en materia contra incendios con número de Folio IR22-388 de fecha 03-tres de agosto de 2022-dos mil veintidós, emitido por Dirección de Ingeniería contra Incendios de **Bomberos de Nuevo León, A.B.P.** para el proyecto de Licencias municipales de construcción (modificación de proyecto y ampliación) y uso de edificación (ampliación y cambio) para 20 locales comerciales y de servicio agrupados, 35 oficinas administrativas y multifamiliar (90 departamentos) previamente autorizados, ubicado en: en Av. Revolución No. 108 Colonia Buenos Aires, Monterrey N.L. identificado con el expediente catastral 15-016-038.
- Presenta **Factibilidad de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D**, con oficio No. **SADM-DG/SP-085-22**, de fecha 05 de mayo de 2022, solicita factibilidad de agua potable y drenaje sanitario relativo al predio tipo mixto y número aproximado de unidades previstas de 135 unidades, con superficie de 4,588.031 m2 ubicado en la Avenida Revolución No, 108 Col. Buenos Aires, Municipio de Monterrey, Nuevo León, presentando facturación de servicio instalado de agua potable y drenaje sanitario con número N.I.S. 6195708-01 DV8 del mismo domicilio referido.
- Presenta **Factibilidad emitida por la Comisión Federal de Electricidad**, con oficio No. **DIE-462/2017** de fecha 06 de noviembre de 2017, solicita factibilidad de servicios de energía eléctrica para un predio ubicado Avenida Revolución No, 108 Col. Buenos Aires, Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual se destinara para locales comerciales, oficinas y departamentos, siendo factible el servicio, y presenta facturación de servicio eléctrico instalado sanitario con número de servicio 378210104499 del mismo domicilio referido,

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.



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/20613/2022  
EXP. ADM: L-000091-22

complementando con el Oficio DIE-B-030/2022 de fecha 11 de julio de 2022, respecto a las bases de diseño para los servicios habitacionales.

- Presenta **Factibilidad emitida por la Compañía Mexicana de Gas S.A.P.I. de C.V.** de fecha 18 de marzo de 2021, siendo factible el suministro de gas natural en el desarrollo habitacional y comercial Livo Revolución para 90 departamentos habitacionales y 35 comerciales.
- Presenta el Oficio No. 3508/IA/22, emitido por la **Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad del Gobierno del Estado de Nuevo León**, de fecha 17-dieciséis de octubre de 2022-dos mil veintidós, en el cual se aprueba de forma Condicionada en la Evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental para el proyecto Livo antes llamado "Torre Revolución" ubicado en Avenida Revolución No. 108, Col. Buenos Aires en el municipio de Monterrey Nuevo León.

**o. ANEXOS.**

- 1) Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con **Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros** durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado presenta las copias simples de la siguientes pólizas de Seguros contratadas con la empresa denominada "AXA SEGUROS S.A. DE C.V." con número de póliza [REDACTED] con vigencia al 23/SEPTIEMBRE/2023 y AL 14/NOVIEMBRE/2022, a favor de GRUPO DAGS. S.A. DE C.V. Y PROMOTORA LIVO, S.A. DE C.V. y/o GRUPO DAGS S.A. DE C.V. respectivamente.
- 2) El Arquitecto [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED], con escrito de fecha 08 de noviembre del 2022-dos mil veintidós se manifiesta como Director Responsable de Obra para las Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación y Cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados; 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 Departamentos) Previamente Autorizados en la Avenida Revolución No. 108, Col. Buenos Aires de este Municipio de Monterrey con el Expediente Catastral 15-016-038.
- 3) La Ingeniera Civil [REDACTED] con cédula [REDACTED] en escrito de fecha octubre de 2022-dos mil veintidós, firma la responsiva donde se manifiesta como Responsable Estudio de Mecánica de Suelos para para las Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación y Cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados; 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 Departamentos) Previamente Autorizados en un terreno ubicado en la Avenida Revolución No. 108, Col. Buenos Aires de este Municipio de Monterrey con el Expediente Catastral 15-016-038.
- 4) El Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula [REDACTED], en escrito de fecha octubre de 2022-dos mil veintidós, se manifiesta como Responsable de la elaboración de la Ingeniería de cálculo estructural además de la Seguridad Estructural para el proyecto de las Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación y Cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados; 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 Departamentos) Previamente Autorizados en un terreno ubicado en la Avenida Revolución No. 108, Col. Buenos Aires de este Municipio de Monterrey con el Expediente Catastral 15-016-038.
- 5) El Maestro en Ingeniería [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] con escrito de fecha Octubre del 2022-dos mil veintidós se manifiesta como Responsable del Estudio de Movilidad para el proyecto de

7/27

3010 [Firma]

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.

OFICIO No. : SEDUSO/20613/2022

EXP. ADM: L-000091-22

Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación y Cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados; 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 Departamentos) Previamente Autorizados en un terreno ubicado en la Avenida Revolución No. 108, Col. Buenos Aires de este Municipio de Monterrey con el Expediente Catastral 15-016-038.

6) El Ingeniero Civil [REDACTED], con cédula profesional [REDACTED] con escrito de fecha 07-siete de julio del 2022-dos mil veintidós se manifiesta como **Responsable del Estudio Hidrológico-Hidráulico** -riesgos para el proyecto de Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación y Cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados; 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 Departamentos) Previamente Autorizados en un terreno ubicado en la Avenida Revolución No. 108, Col. Buenos Aires de este Municipio de Monterrey con el Expediente Catastral 15-016-038.

7) El Ingeniero Geólogo [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] con escrito de fecha de abril del 2022-dos mil veintidós se manifiesta como **Responsable del Estudio Impacto Ambiental** para el proyecto de Licencia de Uso de Edificación para Locales Comerciales y Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 Departamentos) Previamente Autorizados. en un terreno ubicado en la Avenida Revolución No. 108, Col. Buenos Aires de este Municipio de Monterrey N.L.

8) Presenta **plano de levantamiento topográfico** del predio bajo el expediente catastral 15-016-038 ubicado sobre la calle Revolución No. 108 de la colonia Buenos Aires en Monterrey N.L. plasmando en dicho plano el Alineamiento Vial para la Avenida Revolución.

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 fracciones 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 lo 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 2.3 y III punto 3.8, 15 fracción I, 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. Ing. Edgar Ochoa Santos**, a través de la cual pretende obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y CAMBIO) PARA 20 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS; 35 OFICINAS**



**ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (90 DEPARTAMENTOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble ubicado en la calle **AV. REVOLUCIÓN No. 108 EN LA COLONIA BUENOS AIRES DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)15-016-038**, 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 Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO GARZA SADA** dando frente a la Avenida Revolución clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**; en el cual los usos solicitados para en donde los usos solicitados **1.1.2 MULTIFAMILIAR, 2.3.1 LOCALES COMERCIALES DE SERVICIO AGRUPADOS** (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, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, 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 Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada ); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** ( 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia), y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se consideran como **PERMITIDOS**.

**CUARTO.** Que de acuerdo a la autorización emitida por esta Secretaría, mediante Oficio No. SEDUE 14130/2020, de fecha 16-dieciseis de junio del 2020-dos mil veinte, dentro del expediente Administrativo No. **L-000484-18**, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el inmueble, identificado con el número de expediente catastral **(70) 15-016-038**, para las **Licencias de Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación para 20-veinte Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas, 04-cuatro restaurantes y multifamiliar(90-noventa unidades)**, 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."**, resultando 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 en fecha 02-dos de junio del 2022-dos mil veintidós, por él C. Inspector Francisco Javier Ovalle Oviedo con número de gafete 210985 adscrito a la Dirección General de Control Regulatorio y

9/27

3011



Vigilancia de la Secretaria Del Ayuntamiento, se reporta que, al momento de la inspección, el proyecto se encuentra en proceso de construcción en etapa de acabados (desplantes de muros e instalaciones) quedando pendientes los trabajos de colados en las cisternas y cuarto de bombas del sótano 2. El proyecto se encuentra conforme al plano tanto a las áreas previamente autorizadas como las áreas por regularizar. El proyecto cuenta con los espacios señalados para cajones de estacionamiento, sin embargo, por la etapa en que se encuentra aún no se habilitan dichos cajones.

**SEXTO.** Que el proyecto presentado, consiste en la construcción total previamente autorizada de **29,658.69** metros cuadrados, los cuales se modifican, disminuyendo la superficie de construcción a **29,012.28** metros cuadrados, y además se desean regularizar **872.78 metros cuadrados**, para quedar un total de **29,885.06** metros cuadrados de construcción, 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	(m2) Autorizado	(m2) Área Autorizada Existente	(m2) Área Ampliación *	(m2) Total	Distribución
SOTANO 2	2,948.37	2,927.97	67.50	2,995.47	Área de estacionamiento para 91-noventa y uno cajones (02-compactos, 03-discapitados y 86-estándar), 11-almaces, montacargas, escalera y 2-dos elevadores, cisterna pluvial, cuarto de bombas, 2-dos cisternas de agua.
SOTANO 1	2,963.02	2,942.97	332.57	3,275.54	Área de estacionamiento para 73-setenta y tres cajones (05-compactos, 05-discapitados y 63-estándar), 01-cuarto de equipos almacén, área de vigilancia, site, mantenimiento y oficina administración, comedor de empleados, escalera y 2-elevadores, montacargas 11-almacenes, cuarto de basura y cuarto eléctricos y subestación.
PLANTA BAJA	2,122.84	2,074.70	3.33	2,078.03	Área de estacionamiento para 44-cuarenta y cuatro cajones (04-compactos, 8-discapitados y 32-estandar), 14-almacenes, montacargas, cuarto de servicio, escaleras 2-elevadores. Lobby departamentos, baños H y M. 08-ocho locales comerciales y de servicios agrupados (cada uno con su área de almacén y baño), elevadores, escaleras. Rampas de acceso y salida vehicular y jardín.
NIVEL 1	3,183.34	3,171.04	5.74	3,176.78	Área de estacionamiento para 57-cincuenta y siete cajones (04-compactos 53-estandar), 16-almacenes, escalera, montacargas y elevadores
NIVEL 2	3,207.07	3,169.42	1.78	3,171.20	Área de estacionamiento para 57-cincuenta y siete cajones (04-compactos y 53-estandar), 16 ALMACENES, escalera, montacargas y elevadores, 12-doce locales comerciales y de servicios agrupados(cada uno con su almacén y baño), escalera y elevadores.
NIVEL 3	2,988.44	2,972.42	59.88	3,032.30	Área de estacionamiento para 57-cincuenta y siete cajones, 16-almacenes, escalera y elevadores. <b>Área de modificación de proyecto de 4 restaurantes a 13-Oficinas Administrativas,</b>



					(oficinas 301-302 y 307 al 313 con terraza), elevadores y escalera.
NIVEL 4	2,048.56	1,752.67	27.70	1,780.37	Áreas de amenidades de departamentos: área de gimnasio, 5-áreas sociales, 3-áreas recreativas, ludoteca, lobby, área recreativa con cocina bodega y sanitarios h. y m., cuarto eléctrico, cuarto de bombas, terrazas abiertas, área de asadores, alberca sin techar, sanitarios h y m., escaleras y elevadores, 12-Oficinas Administrativas (401-403 y del 407 al 412 con terraza), lobby oficinas, sanitarios h. y m. y elevadores y escalera. 12-Oficinas Administrativas, baños, escalera, elevadores, azotea terraza y comedor.
NIVEL 5	1,321.79	1,268.00	9.11	1,277.11	04-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), terraza sin techar, bodega, elevadores y escaleras 09-Oficinas Administrativas, lobby oficinas, área social para oficinas, terraza abierta, baños h y m, escalera, elevadores, comedor y terraza
NIVEL 6	586.41	583.65	230.13	813.78	06-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras, terraza de oficinas.
NIVEL 7	586.41	583.60	0.46	584.06	06-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 8	586.41	583.65	9.77	593.42	06-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 9	586.41	583.60	0.46	584.06	06-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 10	586.41	583.65	9.77	593.42	06-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 11	586.41	583.60	0.46	584.06	06-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 12	586.41	583.65	9.77	593.42	06-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 13	586.41	583.60	0.46	584.06	06-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 14	586.41	583.65	9.77	593.42	06-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
NIVEL 15	586.41	583.60	0.46	584.06	06-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.

3012



<b>NIVEL 16</b>	586.41	583.65	9.77	593.42	06-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
<b>NIVEL 17</b>	433.44	421.36	29.50	450.86	04-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños, 2 terrazas), bodega, elevadores y escaleras.
<b>NIVEL 18</b>	433.44	428.18	1.07	429.25	04-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños, 2 terrazas), bodega, elevadores y escaleras.
<b>NIVEL 19</b>	433.44	428.18	1.07	429.25	04-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
<b>NIVEL 20</b>	433.44	427.92	1.33	429.25	04-Departamentos (sala, —comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
<b>NIVEL 21</b>	493.10	428.22	1.03	429.25	04-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
<b>NIVEL 22</b>	197.89	179.33	49.89	229.22	04-Departamentos (sala, comedor, cocina, recamaras, estancia y baños), bodega, elevadores y escaleras.
<b>Total</b>	<b>29,658.69</b>	<b>29,012.28</b>	<b>872.78</b>	<b>29,885.06</b>	-----

\*Las áreas de Ampliación, que en el ingreso del expediente se solicitó como Regularización, no cumple con el requisito establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Artículo 125 fracción II, respecto de acreditar 5 años de antigüedad de la construcción, toda vez que el antecedente L-000484-18 fue aprobado en fecha 16-dieciseis de junio del año 2020 dos mil veinte. Se establece en este trámite como ampliación.

**SEXTO.** Que los Lineamientos Urbanísticos, se cumplen de la siguiente manera:

<b>Superficie a dictaminar:</b>				
4,588.031 m2				
<b>LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS</b>	<b>NORMA</b>		<b>PROYECTO</b>	
	COEF	M2	COEF	M2
<b>C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)</b>	0.75	3,441.02	0.71	3,275.54
<b>C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)</b>	10.00	45,880.31	5.86	26,889.59
<b>ÁREA LIBRE</b>	0.25	1,147.01	0.29	1,312.49
<b>C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)</b>	0.15	688.20	0.15	689.99
<b>N° de Niveles Máximo</b>	(+ ) 12.00 niveles		23 Niveles	
<b>Densidad 150 Viv/Ha aplicación del Art. 140</b>				
<b>De la L.A.H.O.T.D.U.- 200 Viv/Ha</b>	91.76 Viv./Ha		90 VIVIENDAS	

**Densidad.** -En el expediente L-000484-18 descrito en el apartado de antecedentes se aprobó una Densidad de 200-viviendas por hectárea, en base a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Capítulo Segundo de los usos de Suelo y de Edificación, y de los Destinos del Suelo, Sección Primera De los Usos de Suelo y de Edificación. Artículo 140.- párrafo cuatro, En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la

8178



densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco. Que en base a la densidad del plan 150viv/ha entre el factor 0.75 es igual a 200 viv/ha o 50.00 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno 4,588.031 m2 da un total de 91.76 unidades de vivienda. Los cuales se continúan respetando con los 90 departamentos que presenta el proyecto.

**SEPTIMO.** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, de acuerdo a lo siguiente:

GIRO ESPECIFICO			CAJONES		SOLUCIONA CON: 379 cajones	OPINIÓN CUMPLE
ANÁLISIS	DE REQUERIMIENTOS	PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN				
ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA	PROYECTO				
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
MULTIFAMILIAR	2.3 CAJONES	VIVIENDA	90 viviendas	207 CAJONES		
LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS	1 CAJON	20 M2	993.50 m2	50 CAJONES		
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1 CAJON	30 M2	2,207.69 M2	74 CAJONES		
ALMACEN DE DPTOS.	1 CAJON	200 M2	574.17 M2	3 CAJONES		
*DISCAPACITADOS	1 CAJON	@ 25 CAJONES	334 CAJONES	13.00 CAJONES		
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>			<b>347.00 CAJONES</b>			

El proyecto requiere cumplir con un mínimo de 347 cajones y el presenta para un mejor funcionamiento un total de 379-cajones de los cuales son de las siguientes características: 340 cajones estándar en medida de 2.70 x 5.00 metros; 23 cajones compactos en medida de 2.70 x 4.50 metros y 16 cajones para discapacitados en medida de 3.80 x 5.00 metros.

El número de cajones compactos presentado en el proyecto (23 cajones) cumple al no exceder de un 25 % (95 cajones máximo) como lo establece el Artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que: Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

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 MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y CAMBIO) PARA 20 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS; 35 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (90 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 el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y CAMBIO) PARA 20 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS; 35 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (90**

3013



**DEPARTAMENTOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS;** en el inmueble ubicado en la **AV. REVOLUCIÓN No. 108 EN LA COLONIA BUENOS AIRES DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)15-016-038**, que cuenta con una superficie de 4,588.031 metros cuadrados, donde fue autorizada previamente una construcción de 29,658.69 metros cuadrados de los cuales solamente se construyeron 29,012.28 metros cuadrados, y se autoriza una ampliación de **872.78 metros cuadrados** que generan una **construcción total de 29,885.06 metros cuadrados**.

**SEGUNDO. - La autorización correspondiente queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones siguientes:**

**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(1de7 al 7de7), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo. 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.
2. Una copia de los planos aprobados de la Licencia Municipal de Construcción (modificación de proyecto y ampliación) y Uso de Edificación (ampliación y cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 departamentos), deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
3. 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, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II. 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.
5. 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.).
6. 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.
7. 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).
8. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
9. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir 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.
10. 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.

11. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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).
20. 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.
21. 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.
22. 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 a la Edificación queda condicionado a lo siguiente:**

1. La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.
2. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.
3. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada

3014



por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia, únicamente para los giros con venta y/o producción de bebidas alcohólicas, productos químicos peligrosos, combustibles y giros de alto riesgo. Para el resto de los aprovechamientos bastará con dar aviso y cubrir los derechos correspondientes.

4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de Edificación para **20-veinte Locales Comerciales de Servicio Agrupados, 35-treinta y cinco Oficinas Administrativas y 90-noventa unidades tipo departamento.**

5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NÓ DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

6. Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 379-trecientos setenta y nueve cajones de estacionamiento y dentro de los mismos cuenta con 16-dieciseis cajones de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas.

7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

8. Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.

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, 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. Deberá conservar 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.

11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

13. 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.

14. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.

15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.

16. Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

**C) En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/101/OCTUBRE/2022, de fecha 28-veintiocho de octubre del 2022-dos mil veintidós emitido por la Dirección De Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible y que en lo siguiente se transcribe:**

- 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.
- 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 apercebir 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.

**D) La Dirección General para un Desarrollo Verde emitió Lineamientos en materia ambiental con el número de oficio DGDV-3310/22, dentro del dictamen LTA-000143-22, de fecha 07-siete de noviembre del 2022-dos mil veintidós correspondiente al trámite de Licencia Municipal de Construcción (modificación de proyecto y ampliación) y Uso de Edificación (ampliación y cambio) para 20 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, 35 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 departamentos) del expediente administrativo L-091-22 de un predio ubicado en Av. Revolución No. 108 Col. Buenos Aires de esta ciudad identificado con el expediente catastral 15-016-038, deberá de respetar lo indicado en dicho dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:**

**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

3015



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 tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la 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 "LIVO" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 3508/IA/22).
29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "LIVO".
30. En caso de que los locales comerciales pretendan 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 Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
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. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
33. 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**

34. 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.
35. 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 oficinas) y para 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).
36. 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.
37. 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**

38. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
39. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
40. 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.



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

42. 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**

43. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina ésta deberá incluir campana y ducto o chimenea (el cual no deberá colindar con casa habitación), 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.

44. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

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

46. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.

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

48. 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**

49. Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

50. 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.

51. 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.

52. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

53. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

54. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 07-siete árboles de especie nativos, con dimensiones de 7.5 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) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 196-ciento noventa y seis árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron (en la licencia anterior L-484-18), 196 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 Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

**E) En materia de vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTD/V/192/2022, de fecha 19-**



**diecinueve de septiembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:**

1) El proyecto cuenta con un antecedente (Instructivo, Acuerdo y Planos de Proyecto autorizados de la Licencia L-484/18 de fecha 16 de junio del 2020). El proyecto presentado a revisión, aunque presenta una disposición similar en sus niveles estacionamientos, presenta diferencias en sus entradas, salidas y cotas de nivel en los pisos de estacionamiento. Por lo anterior se procedió a una nueva revisión vial y se condiciona a cumplir con las siguientes obligaciones.

2) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 la avenida Revolución deberá respetar un ancho total de 60.00 metros, 30.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

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

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

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de avenida Revolución, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que de dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

4) 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.

5) 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.

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.

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 rampa de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

3017



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 espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, 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 a multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

9) Los accesos vehiculares a la zona de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

10) El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo por proponerse con doble 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.

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) 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 los pasillos de circulación.

14) Las rampas vehiculares 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) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

16) 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.

17) 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.

18) 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.

#### **F) RESPECTO A MOVILIDAD**

De la Revisión del Estudio de Movilidad, en el antecedente L-000484-18, La Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, con No. DIVYM/SA-043/XI/2019 de fecha 21 de noviembre de 2019, en el cual se llevó a cabo la revisión del proyecto de



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

OFICIO No. : SEDUSO/20613/2022  
EXP. ADM: L-000091-22

señalamiento y semaforización cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería vial y Movilidad para el proyecto "Torre Livo Revolución", por lo anterior se otorga el visto bueno, condicionado a cumplir con los siguientes dispositivos:

El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalamiento especificado en los planos autorizados. La propuesta contempla una zona de botones vibradores, para la cual deberá de evaluarse las condiciones de vía antes de su instalación.

Por lo que en base a la solicitud realizada en este expediente como modificación de proyecto (de 4 restaurantes a Oficinas Administrativas) y estimando que las oficinas generan una menor necesidad de cajones de estacionamiento que los restaurantes y por ende una menor generación de viajes. Continúa prevaleciendo las condicionantes establecidas en el oficio antes mencionado, por lo que el Desarrollador queda obligado a coordinarse con a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, para el suministro e instalación antes de que el edificio entre en funcionamiento.

**G) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/H083/2022 de fecha 13-trece de septiembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Tomando en cuenta la opinión técnica emitida por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 15 de Agosto de 2022 mediante el oficio 176/SSOTEP/2022 y habiéndose presentado ante esta dirección: el Estudio Hidrológico-Hidráulico (Julio de 2022) y el Plano de ubicación de estructuras de mitigación de impacto hidrológico firmados por el Ing. [REDACTED] con Número de Cédula [REDACTED] ( Enero de 2020); esta Dirección considera que ya cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

En dicho estudio el asesor en materia de hidrología manifiesta que es responsable de la elaboración del mismo, manifestando además que "[...] indicando que lo presentado cumple con las normas y reglamentos vigentes, así mismo confirmamos que el estudio presentado cumple con el nuevo diseño del desarrollo no mostrando cambios significativos que impliquen modificar dicho estudio."

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 Estudio Hidrológico-Hidráulico (Julio de 2022) y Plano de ubicación de estructuras de mitigación de impacto hidrológico realizados por el Ing. [REDACTED] (Cédula [REDACTED]).
- Se presenta Carta Responsiva firmada por el Ing. Edgar Ochoa Santos (Apoderado Legal) en donde se manifiesta lo siguiente, "[...] Hacemos de su conocimiento que derivado a la observación referente a que falta el detalle en planos oficiales para el cambio de niveles en el área de absorción, nos permitimos hacer llegar plano con detalle y nos comprometemos a cumplir con los niveles suprimidos en las áreas de jardín y de absorción. esto para mitigar el impacto hidrológico, así como el cumplimiento establecido en el estudio hidrológico elaborado por el [REDACTED]. Por lo anterior, queda bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
- Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por **Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana** con fecha de 15 de agosto de 2022 mediante el oficio 176/SSOTEP/2022, en donde se menciona lo siguiente.
  - Que se solicite se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5junio 2020.
  - Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
  - Que se respeten los limites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
  - Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.

*[Firma manuscrita]*



- Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.
- Que se cuente con el o los directores responsables de obra para llevar a cabo los procesos de ejecución de obra.
- Además, se recomienda que, debido a la Declaratoria de Emergencia por Sequía en el Estado de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado, Número 18V de fecha del 2-dos de febrero de 2022-dos mil veintidós. se solicite el Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por los organismos responsables que presentan estos servicios públicos, de conformidad con el Artículo 296 III inciso i) de la de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio de Monterrey: "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje".
- Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 66 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio De Monterrey: "El propietario o poseedor de un edificio está obligado a construir sus azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública. Para tales efectos, deberá de estudiarse la curva parabólica que describe el agua al caer, ya sea de todo el perímetro o de gárgola o desagüe, en el caso de los vecinos. Para alturas mayores a 6.00 metros, no se permite la caída libre a la vía pública, tendrá que conducirse a través de una bajante pluvial, que desaguará al arroyo de la calle. Cuando en los fraccionamientos o las vías públicas se cuente con infraestructura para la reutilización de agua pluvial, las construcciones deberán contar con las instalaciones adecuadas para su uso posterior. Queda estrictamente prohibido conectar el drenaje pluvial, con la red de drenaje sanitario. "
- 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 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 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.

#### H) 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

**I) EN MATERIA DE SEGURIDAD CIVIL. -**

• La **Dirección de Protección Civil** de Nuevo León mediante oficio **No. DPCE-SAP-AR-227-2022**, de fecha 03 de mayo del 2022, emitió dictamen en el cual otorga Las medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de construcción Livo en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente, se realice la inspección y verificación del 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.

• 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 **Folio IR22-388** de fecha 03-tres de agosto de 2022-dos mil veintidós para el proyecto Licencias municipales de construcción ( modificación de proyecto y ampliación) y uso de edificación (ampliación y cambio) para 20 locales comerciales y de servicio agrupados, 35 oficinas administrativas y multifamiliar (90 departamentos) previamente autorizados, ubicado en: en Av. Revolución.No. 108 Colonia Buenos Aires, Monterrey N.L. identificado con el expediente catastral 15-016-038.

**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.



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/20613/2022  
EXP. ADM: L-000091-22

**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, 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.

**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 MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y CAMBIO) PARA 20 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS; 35 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (90 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. -----



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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario  
**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

14:57 horas del día 18 del mes de Noviembre del año 2022

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angelina Sumen

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 7014

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_

27/27

3020

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



