

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

Secretaría  
de  
**Desarrollo Urbano  
Sostenible**

SEDUSO/25051/2023  
EXP. ADM: L-000144-21

**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL "DESARROLLOS INMOBILIARIOS PROYECTOS 9", S. A. P. I. DE C. V.**

**DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: 20 DE NOVIEMBRE No. 419, EN COLONIA MARIA LUISA EN MONTERREY, NUEVO LEON.**

**Presente. -**

**Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000144-21, 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 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés. -----  
**VISTO**, el expediente administrativo L-000144-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 12-doce de mayo de 2021-dos mil veintiuno, por el C. [REDACTED] ostentado como apoderado legal de la persona moral "Desarrollos Inmobiliarios Proyectos 9", S.A.P.I. de C.V., propietaria del inmueble ubicado en la AVENIDA IGNACIO MORONES PRIETO S/N EN LA COLONIA LOMA LARGA DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral número 70)12-097-006, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (140-CIENTO CUARENTA UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (39-TREINTA Y NUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (HOTEL DE 4 ESTRELLAS CON 213-DOSCIENTOS TRECE HABITACIONES)**; respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de 7,065.71 metros cuadrados, donde se pretende regularizar una construcción de 27,278.49 metros cuadrados y realizar una ampliación de 44,827.14 metros cuadrados, que generan una **construcción total de 72,105.63 metros cuadrados.**

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

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracciones I, II, y III, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 316 fracciones I a V y 325 fracciones I a VIII de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; artículos 160, 160 BIS. y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y artículos 20 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

**I. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.**

**1. SOLICITUD**

1.1. Presenta Solicitud de trámite elaborada y firmada por el Lic. [REDACTED] quien es apoderado Legal de

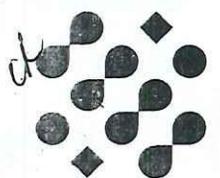


1/27

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

8163

**ORIGENAL EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY**



**ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Escritura Pública, 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**

OFICIO NO. SEDUSO/25051/2023  
EXP. ADM: L-000144-21

la sociedad mercantil denominada DESARROLLOS INMOBILIARIOS PROYECTOS 9, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, en la cual solicita para el predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto S/N, Colonia Loma Larga, Municipio de Monterrey N.L., identificado con el número de expediente catastral 12-097-006, la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación par Multifamiliar (140-viv), Locales Comerciales de Servicios Agrupados (39) y Hotel 04-cuatro estrellas ( 213 habitaciones).

## 2. ACREDITAR LA PROPIEDAD O POSESIÓN DEL PREDIO.

2.1 Presenta copia simple de **Escritura Pública Número** [REDACTED] de fecha 21-veintiuno de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, pasado ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 26-veintiseis con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativo al **Contrato de Compra venta de Inmueble**, se expide para uso de "DESARROLLOS INMOBILIARIOS PROYECTOS 9 SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 12-097-006, Registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León, bajo el numero 1983 mil novecientos ochenta y tres, volumen 306 - trescientos seis, Libro 80-ochenta, Sección Propiedad en fecha 26 veintiséis de Febrero del 2020 dos mil veinte.

## 3. A fin de acreditar la personalidad e interés jurídico:

3.1 Presenta copia simple de **Escritura Póliza Número** [REDACTED] de fecha 14-catorce de Enero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Abelardo Pérez Ocañas, Corredor Público número 26(veintiséis), habilitado por la Secretaría de Economía, para la plaza de Nuevo León; la cual contiene la **constitución de la sociedad denominada DESARROLLOS INMOBILIARIOS PROYECTOS 9 SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, designando como Gerente Administrativo de la sociedad al señor [REDACTED] a quien para el desempeño de su cargo se le otorgan poderes y facultades; Registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey Nuevo León, Boleta de Inscripción folio mercantil electrónico [REDACTED] de fecha 26-veintiseis de Enero del 2016-dos mil dieciséis.

3.2 Presenta **carta poder** simple de fecha 1° de junio del 2022, mediante la cual el C. [REDACTED] en representación de DESARROLLOS INMOBILIARIOS PROYECTOS 9 S.A.P.I DE C.V, otorga un **poder a favor de** [REDACTED] nombrando como testigos a [REDACTED] [REDACTED]

3.3 Presenta copia simple de **credencial para votar de** [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral, con número IDMEX [REDACTED] (**Apoderado**)

3.4 Presenta copia simple de **credencial para votar de** [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral, con clave de elector [REDACTED] (**Gestor**)

3.5 Presenta copia simple de **credencial para votar de** [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral, con número IDMEX [REDACTED] (**Testigo**)

3.6 Presenta copia simple de **credencial para votar de** [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número IDMEX [REDACTED] (**Testigo**)

## 4. ANTECEDENTES URBANISTICOS.

4.1 Presenta copia simple de **Instructivo y Planos** (1 de 2 al 2 de 2), con Oficio N° SEDUE 2105/2013 y número de expediente administrativo L-000497/12 de fecha 22-veintidos de Julio del 2013-dos mil trece, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizan las **Licencias de Uso de Suelo, de uso de**



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

2/27

**ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Cédula Profesional 3. Número 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

Desarrollo Urbano  
Sostenible

DUSO/25051/2023

EXP. ADM: L-000144-21

**Edificación (Regularización) y de Construcción (Regularización) para Venta de Ultramarinos, Vinos y Licores, Oficinas Administrativas y Bodega de Productos Inocuos** en el inmueble ubicado en la Av. Loma Larga N° 150, colonia Loma Larga en esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 12-097-006, el cual tiene una superficie total de 7,065.71 metros cuadrados, con una construcción total a regularizar de 3,014.45 metros cuadrados.

4.2 Presenta copia simple de la **cartulina de permiso de demolición** emitida dentro del expediente administrativo **TM-000330-18** de fecha 18-dieciocho de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por el entonces Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual Autoriza la **demolición total de 3,014.45** metros cuadrados en el inmueble ubicado en la Av. Loma Larga N° 150, colonia Loma Larga en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 12-097-006.

#### 5. DOCUMENTOS, ESTUDIOS Y ESCRITOS PRESENTADOS POR EL SOLICITANTE:

5.1 Presenta **juego de planos** en formato oficial correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Multifamiliar (140-departamentos), Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (39) y Hotel (213 habitaciones), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

5.2 Presenta copia de **recibo** con número de folio 344D-27400 de fecha 23 de marzo del 2023, relativo al **pago del impuesto predial 2023**, correspondiente a los 06-seis bimestres, para el predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto L6, M97, Colonia Loma Larga, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **12-097-006**.

5.3 Presenta **Factibilidad para el servicio de energía eléctrica** expedida por la Comisión Federal de Electricidad, con Oficio OPFS-072/2023, de fecha 10 diez de mayo del 2023 dos mil veintitrés, para un predio ubicado en Av. Loma Larga número 150 Colonia Loma Larga.

5.4 Presenta **Factibilidad para los servicios de agua potable y drenaje sanitario** en un predio con superficie de 7,065.71 m2, expedida por Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., con Oficio N°: SADM-DG/SP-0268-23 de fecha 18-dieciocho de mayo del 2023 dos mil veintitrés, para un predio ubicado en Av. Morones Prieto y Loma Redonda en la Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, identificada con el número de expediente catastral 12-097-006 para un Desarrollo tipo Mixto con una cantidad pre establecida de 140 unidades y 39 Locales Comerciales.

5.5 Presenta **Alineamiento Vial** registrado bajo el número de expediente administrativo **TV-000214-20** de fecha 29 de abril del 2020 dos mil veinte, para el predio identificado con el número de expediente catastral 12-097-006, en el cual se señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

5.6 Presenta escrito de fecha Julio del 2022, en el cual el Ing [REDACTED] con número de cédula profesional [REDACTED] se manifiesta como **Director Responsable de la Obra** para una Licencia Municipal de Factibilidad de Uso de Suelo fijación de Lineamientos de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Obra Nueva, Uso de Edificación para Multifamiliar (140 departamentos), Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Hotel y Estacionamiento de un predio ubicado en Ave. Morones Prieto S/N, identificado con el expediente catastral 12-097-006, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

5.7 Presenta **Póliza de Seguros de Responsabilidad Civil**, expedida por AXA SEGUROS S.A. DE C.V., con número de Póliza [REDACTED] con una vigencia desde el 20 veinte de julio del 2023 dos mil veintitrés hasta el 20 veinte de agosto del 2023 dos mil veintitrés.

5.8 Presenta 04-cuatro **fotografías** a color del predio.

5.9 Presenta copia simple de **orden de pago**, por concepto de **inicio de trámite** de la Licencia de uso de suelo y uso de edificación, bajo el folio 34000004920, de fecha 12-doce mayo 2021-dos mil veintiuno, para el número de expediente administrativo [REDACTED] 000144-21.



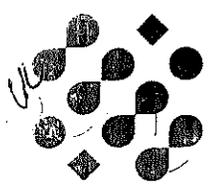
Monterrey  
2021 2024

3/27

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

8164

**ORIGINAL SEDE SOLO MONTERREY**



**ELIMINADO: 1. Nombre, 2.Cédula 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/25051/2023  
EXP. ADM: L-000144-21

5.10 Copia de **recibo de pago por concepto de inicio de trámite** de licencia de uso de suelo y uso de edificación por la cantidad de \$ 7,528.08 menos un descuento de \$1,505.62 pagando solo \$6,022.46, con sello de pagado en fecha 12 doce de mayo del 2021 dos mil veintiuno, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

#### 6. DICTAMENES INTERNOS.

6.1 Mediante oficio No. **DGDV-1539/23**, dentro del Dictamen N° **LTA-000096/23** de fecha 19-diecinueve de julio del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Multifamiliar(140-unidades), Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Hotel del expediente administrativo L-000144-21 de un predio ubicado en la Av. Morones Prieto S/N, Colonia Loma Larga de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 12-097-006.

6.2 Mediante oficio número **DPTDU/V/378/2021**, de fecha 19-diecinueve de Octubre del 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (plano de propuesta vial con oficio DIVYM/SA118/IX/2021, firmado por Ingeniero Emanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del 2021 v Estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional número [REDACTED].

6.3 La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano en materia de Ingeniería Estructural emitió **Opinión Técnica Estructural** con N° de oficio **DPT/E/089/MAYO/2021**, de fecha 17-diecisiete de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ingeniero [REDACTED] con Cédula Profesional N° [REDACTED] así como también estudio de Mecánica de Suelos elaborados por GEOTECNIA DE MONTERREY S.A., firmado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional N° [REDACTED] otorgo Vo.Bo., dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el título tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L.

6.4 Mediante oficio número **DPTDU/H150/2021**, de fecha 15-quince de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, realizado por La Dirección Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado y firmado por el Ing. [REDACTED] (Cédula profesional N° [REDACTED] con fecha 20-veinte de Enero del 2020-dos mil veinte.

6.5 Mediante oficio número **DPTDU/G131/2021**, de fecha 15-quince de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además de Mecánica de Suelos elaborados por GEOTECNIA DE MONTERREY S.A., firmado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional N° [REDACTED] v Análisis de Estabilidad de Taludes elaborado por TGC GEOTECNIA S.A. DE C.V., firmado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional N° [REDACTED] y Estudio de Riesgo Geológico y su Mitigación, firmado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional N° [REDACTED]

#### 7. DICTAMENES EXTERNOS.

7.1 Mediante oficio DPCE-SAP-J/R-175/2021 de fecha 12-doce de abril del 2021-dos mil veintiuno la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, emite las recomendaciones a implementar como **Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil**, para el Proyecto de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (Obra Nueva), Comercio y Servicios Agrupados, Hotel, 140 Departamentos y Estacionamiento, a ubicarse en la Avenida Morones Prieto S/N esquina con la calle Loma Larga, Col. Loma Larga en el Municipio de Monterrey N.L., Expediente



Gobierno de Monterrey 2021 2024

4/27

**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE**  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

**ELIMINADO: 1. Nombre, 2.Cédula 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  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/25051/2023  
EXP. ADM: L-000144-21

catastral 12-097-006; que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

7.2 Mediante oficio número 2306/SPMARN-IA/21 de fecha 27-veintisiete de Agosto del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la **Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León**, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO** consistente en la preparación del sitio y construcción de una Torre conformada por tres sótanos, Planta Baja, niveles del 2 al 42, azotea que será destinado al asentamiento de comercio y servicios agrupados, hotel, 140-ciento cuarenta departamentos y estacionamiento, en una superficie total para el predio de 7,065.71 m2, con una construcción de 72,113.74 m2, en un predio ubicado en la Avenida Morones Prieto S/N esquina calle Loma Larga, Colonia Loma Larga, Monterrey Nuevo León, predio identificado con el número de expediente catastral 12-097-006; **señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.**

7.3 Presenta Memoria de Calculo Estructural y Carta Responsiva del Asesor en Seguridad Estructural de fecha 25 de julio del 2022, firmada por el Ing. Civil [REDACTED] y copia de cedula profesional N° [REDACTED]

7.4 Presenta Memoria de Calculo Estructural (anexo fase 1), firmada por el Ing. Civil [REDACTED] y copia de cedula profesional N° [REDACTED]

7.5 Presenta estudio de Mecánica de Suelos elaborada por GEOTECNIA DE MONTERREY S.A. y Carta Responsiva de fecha 26 veintiséis de Julio del 2022, firmado por el Ing [REDACTED] con cedula profesional N° [REDACTED]

7.6 Presenta estudio Hidrológico e Hidráulico y Carta Responsiva de fecha 19-diesinueve de julio del 2022 firmada por el Ingeniero [REDACTED] Cédula profesional N° [REDACTED].

7.7 Presenta estudio de Estabilización de Taludes elaborado por TGC GEOTECNIA S.A. DE C.V. y carta responsiva de fecha Marzo del 2021, firmada por la M.I/ [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED]

7.8 Presenta estudio de Riesgo Geológico y su Mitigación y carta responsiva de fecha julio del 2022 dos mil veintidós, firmada por el [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED]

7.9 Presenta Estudio de Impacto Vial, Movilidad y carta responsiva de fecha 29 veintinueve de julio del 2022, firmada por el Ing. M.C [REDACTED] con cedula profesional número [REDACTED]

7.10 Presenta oficio DIVYM/SA118/IX/2021 y planos de propuesta señalización vial, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2021 del dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, emitió Vo.Bo. de la propuesta de Movilidad.

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 la legislación urbanística actual; y

### CONSIDERANDO:

**PRIMERO**, que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, formular y resolver la presente solicitud, de conformidad con los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y



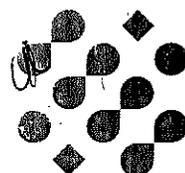
Monterrey  
2021 2024

5/27

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

8165

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**



f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I y II, 236 fracción II, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323 fracciones I a V, 325 fracciones I a VII, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2 inciso f), 12 fracción I, II y III, 14 fracción I, punto 1.1, II punto 2.3, III punto 3.8, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción II y IX, 20, 25, 30, 66, 67, 94, 99 fracciones I y II, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; 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, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

## SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO.

### ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO:

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA** dando frente a la Avenida Ignacio Morones Prieto en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO GALERIAS**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDA POR LOTE), 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 3.8.3 HOTEL DE 4 ESTRELLAS**, son considerados como **PERMITIDOS**.

Los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el plan vigente para el giro de 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerales siguientes: 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 Juguetes 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, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licóres; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cepillerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y perforaciones, 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 Paletterías, 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.**

## TERCERO. INSPECCIÓN OCULAR.

De acuerdo a **inspección ocular** realizada por Arq. Elena Penélope Morquecho Álvarez, con número de gafete 212998, personal adscrito a esta secretaría en fecha 26-veintiseis de Julio del 2023, al momento de la inspección se pudo constar que el inmueble se encuentra en construcción, aun no se le da un uso a la construcción, se encuentra a un 42.35% de avance. Cuenta con niveles indicados en el plano para Multifamiliar, locales y hotel, aun no se encuentra con la distribución interior. Tras realizar la visita el día 26 veintiseis de julio del 2023, se pudo constar que se encuentran 20 niveles construidos, planta baja,



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

6/27



nivel 2 y nivel 3 y nivel 4 se encuentra construido del eje 5 al eje 11, del nivel 5 al nivel 8 se encuentran construidos del eje 7 al eje 11, del nivel 9 al 19 se encuentran construidos del eje 7 al eje 11 y el nivel 20 se encuentra construido del eje A al eje G, no se cuenta con la distribución de espacios de estos niveles solo se cuenta con losas, escaleras y en algunos huecos para elevadores.

Se encuentran sótanos 1,2 y 3 que van del eje 3 al eje 12, del eje 12 al eje 17 se encuentra en etapa de excavación.

Cuenta con 3 sótanos estos se encuentran del eje 3 al eje 11, del eje 12 al eje 17 se encuentra en etapa de excavación, estos sótanos son indicados en el plano como estacionamiento.

**CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.**

Que el plano del proyecto presenta el siguiente desglose de áreas:

**Datos de Construcción**

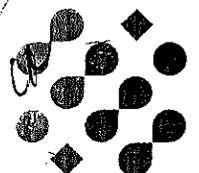
M2 por Regularizar:	27,278.49 m2
M2 por Ampliar:	44,827.14 m2
M2 de Construcción total:	72,105.63 m2

**Datos de Uso de Edificación**

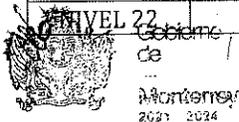
M2 por Autorizar:	72,105.63 m2
M2 Área Construida:	27,278.49 m2
M2 Área por ampliar:	44,827.14 m2
M2 de Edificación total:	72,105.63 m2
M2 Estacionamiento Techado :	25,552.70 m2
M2 Estacionamiento Techado para CUS:	10,960.85 m2
No. de cajones de estacionamiento:	569 - cajones

**Desglose de Áreas**

	M2 por construir	M2 por Regularizar	M2 Totales	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO 3	1513.42	2079.46	3,592.88	Estacionamiento para 95-cajones ( 04-cajones para discapacitados), bodegas, cuarto de máquinas, rampa vehicular, escaleras y elevadores.
SÓTANO 2	1810.20	1622.38	3,432.58	Estacionamiento para 76-cajones (05-cajones para discapacitados), bodegas, cuarto de bombas, cisterna, fosa regulación pluvial, rampa vehicular, escaleras y elevadores.
SÓTANO 1	1858.11	2077.28	3,935.39	Estacionamiento para 91-cajones ( 04-cajones para discapacitados), bodegas, cuarto de bombas, cisterna, fosa regulación pluvial, rampa vehicular, escaleras y elevadores.
PLANTA BAJA	2306.03	1537.69	3,843.72	Acceso peatonal, Caseta de vigilancia, Estacionamiento para 33-cajones, 13-locales comerciales, lobby hotel, vestíbulo comercial, subestación (comercio, vivienda, escaleras, elevador y jardín)
MEZZANINE PB	96.49	0.00	96.49	Área de mezzanine, escaleras, elevador y servicio de Hotel.
NIVEL 20	2556.81	1528.80	4,085.61	Estacionamiento para 39-cajones,14-locales comerciales, administración de vivienda, lobby de



				vivienda, cuarto de basura vivienda, escaleras y elevadores.
NIVEL 3	2873.55	1096.36	3,969.91	Estacionamiento para 44-cajones,12-locales comerciales, área de terrazas, vestíbulo comercial, escaleras y elevadores.
NIVEL 4	1710.04	1109.05	2,819.09	Área de Amenidades(salones de usos múltiples, cocina, gimnasio restaurante) bodegas, baños, estacionamiento para 51-cajones( 02-cajones para discapacitados) escaleras y elevadores.
NIVEL 5	1677.23	1132.60	2,809.83	Área de Hotel ( lavandería, bodega de blancos, lobby de hotel, 18 habitaciones,) lobby de vivienda, bodegas, escaleras y elevadores, estacionamiento para 50-cajones(2-cajones para discapacitados).
NIVEL 6	1686.84	1122.98	2,809.82	Área de Hotel ( lobby hotel, locker, comedor empleados,19 habitaciones,) lobby de vivienda, bodegas, escaleras y elevadores, estacionamiento para 50-cajones(2-cajones para discapacitados).
NIVEL 7	1781.35	1028.48	2,809.83	Área de Hotel ( lobby hotel,20 habitaciones,) lobby de vivienda, escaleras y elevadores, estacionamiento para 40-cajones(2-cajones para discapacitados).
NIVEL 8	716.71	1028.48	1,745.19	Área de Hotel (lobby hotel,26 habitaciones), Amenidades (alberca, área de juegos, área de asadores, sala de entretenimiento, ludoteca, terraza) lobby de vivienda, escaleras y elevadores.
NIVEL 9	0.00	1063.82	1,063.82	Área de Hotel ( lobby hotel,26 habitaciones), Roof Garden, núcleo de vivienda, escaleras y elevadores.
NIVEL 10	0.00	1063.82	1,063.82	Área de Hotel (núcleo hotel,26 habitaciones), núcleo de vivienda, escaleras y elevadores.
NIVEL 11	0.00	1063.82	1,063.82	Área de Hotel (núcleo hotel,26 habitaciones), núcleo de vivienda, escaleras y elevadores.
NIVEL 12	0.00	1063.82	1,063.82	Área de Hotel (núcleo hotel,26 habitaciones), núcleo de vivienda, escaleras y elevadores.
NIVEL 14	0.00	1076.32	1,076.32	Área de Hotel (núcleo hotel,26 habitaciones), núcleo de vivienda, escaleras y elevadores.
NIVEL 15	0.00	1085.15	1,085.15	Área de amenidades de vivienda Coworking(sala de juntas, área de trabajo abierta, baños), núcleo de vivienda, escaleras y elevadores.
NIVEL 16	0.00	1105.18	1,105.18	Área de Amenidades departamentos( salas de entretenimiento, salón de eventos, servicio de departamentos, biblioteca, baños gimnasio) pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 17	0.00	1098.25	1,098.25	10-departamentos, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 18	0.00	1098.25	1,098.25	11-departamentos, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 19	0.00	1098.25	1,098.25	11-departamentos, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 20	0.00	1098.25	1,098.25	11-departamentos, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 21	1098.25	0.00	1,098.25	11-departamentos, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 22	1098.25	0.00	1,098.25	11-departamentos, pasillo, escaleras y elevadores.





NIVEL 23	1098.25	0.00	1,098.25	11-departamentos, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 24	1098.25	0.00	1,098.25	11-departamentos, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 25	1098.25	0.00	1,098.25	11-departamentos, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 26	1098.25	0.00	1,098.25	01-departamento, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 27	1098.25	0.00	1,098.25	01-departamento, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 28	1098.25	0.00	1,098.25	01-departamento, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 29	1098.25	0.00	1,098.25	01-departamento, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 30	1098.25	0.00	1,098.25	01-departamento, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 31	1098.25	0.00	1,098.25	01-departamento, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 32	1098.25	0.00	1,098.25	01-departamento, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 33	1098.25	0.00	1,098.25	01-departamento, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 34	1098.25	0.00	1,098.25	01-departamento, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 35	1098.25	0.00	1,098.25	01-departamento, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 36	1098.25	0.00	1,098.25	01-departamento, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 37	1098.25	0.00	1,098.25	01-departamento, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 38	1098.25	0.00	1,098.25	01-departamento, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 39	1098.25	0.00	1,098.25	01-departamento, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 40	1098.20	0.00	1,098.20	08-departamentos, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 41	1098.20	0.00	1,098.20	10-departamentos, pasillo, escaleras y elevadores.
NIVEL 42	1098.20	0.00	1,098.20	10-departamentos, pasillo, escaleras y elevadores.
AZOTEA	79.01	0.00	79.01	Escaleras y elevadores
<b>TOTAL</b>	<b>44,827.14</b>	<b>27,278.49</b>	<b>72,105.63</b>	<b>140 DEPARTAMENTOS, 39 LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, HOTEL(213 HABITACIONES)Y ESTACIONAMIENTO PARA 569 CAJONES (21 cajones para discapacitados).</b>

**QUINTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO, 2013-2025 Y AL Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo (vigentes).**

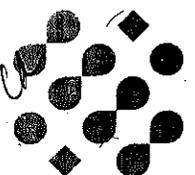
De acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 70)12-097-006, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Lineamientos	7,065.71 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	5,299.28	0.61	4,286.96	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00 Veces la superficie del predio	70,657.10	8.65	*61,144.78	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	1,766.42	0.39	2,778.75	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	1,059.85	0.15	1,060.02	Si cumple
Nº de Niveles (Máximo)	Más de 12 Niveles		42 Niveles		Si cumple
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		6.40 metros		Si cumple
Densidad	**150 viv/ha=66.66 m2 de terreno /viv		*** 140-viviendas		Si cumple

\*En cuanto al CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de acuerdo a lo establecido en el Artículo 48 del Reglamento de



9/27



Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, no será aplicable las superficies destinadas para estacionamiento Subterráneo, teniendo un área de construcción total de 72,105.63 metros cuadrados, menos el estacionamiento cubierto (sótanos) de 10,960.85 metros cuadrados, resultando un **CUS de 61,144.78 m<sup>2</sup>**.

\*\*De acuerdo al plan citado, el inmueble que nos ocupa se encuentra en un SUBCENTRO URBANO en el cual para los predios con una superficie mayor a los 1,000.00-un mil metros cuadrados, se permiten **150- viviendas por hectárea o 66.66 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda**, que divididos entre la superficie del terreno de 7,065.71 m<sup>2</sup> da un **total de 105.99 - viviendas**.

\*\*\* De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece lo siguiente: "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 densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco". Es decir 150 viv/ha, entre 0.75 da un total de 200 viv/ha = 50.00 m<sup>2</sup> de terreno/viv., que divididos entre la superficie del terreno 7,065.71 m<sup>2</sup> = 141-viv. y al presentar el proyecto 140-viviendas, cumple con lo señalado.

Así mismo, el proyecto debe dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 210 fracción XII, párrafo 10 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente dice: "Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: ...XII. En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8%-ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso-libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."

Del análisis del proyecto, específicamente del área libre complementaria (ALC) al contar el predio con una superficie de terreno de 7,065.71 m<sup>2</sup>, el 8% citado, da un total de 565.25 metros cuadrados, **ubicando 633.27 metros cuadrados para dicho concepto en la planta baja del proyecto presentado**, con acceso libre para el público, dando de esta manera cumplimiento a la mencionada disposición legal.

En cuanto al número de niveles y a la altura, de conformidad con los **Artículo 36 segundo párrafo del apartado de notas y primer párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**, establecen que: Artículo 36. "(...)El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo" y Artículo 39.-La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.

Es importante señalar que cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de (+)12 niveles, y el proyecto presenta 42 niveles desde el punto más alto del terreno.

Así mismo, de acuerdo a lo establecido en el **segundo párrafo del citado artículo 39**, se señala lo siguiente: "(...)En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría". **El proyecto cuenta con altura de 6.40 metros en el nivel 16, sin embargo, este se subsana mediante Oficio N° DPT 1529-2023, de fecha 08-ocho de septiembre del 2023, por el cual la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emite una OPINIÓN TÉCNICA indicando lo siguiente:** "Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel del Área de piso-16 con una variación de 4.00 cuatro metros a 6.40-seis punto

10/27



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024



OFICIO No.: SEDUSO/25051/2023

EXP. ADM: L-000144-21

cuarenta metros altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Multifamiliar (140 departamentos), 39 Locales Comerciales y de servicios agrupados y Hotel 4 Estrellas en el inmueble ubicado en la Calle Av. Ignacio Morones Prieto s/n Colonia Loma Larga, con número de expediente catastral (70) 12-097-006, bajo el número de expediente administrativo L-000144-21."...

**SEXTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO**

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad con lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado:

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
MULTIFAMILIAR	2- CAJONES POR VIVIENDA	140-DEPTOS X 2- CAJONES= 280-CAJONES	569- CAJONES(21-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)	SI CUMPLE
LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1-UN CAJON POR CADA 25.00 M2	4117.05 M2/25.00 M2= 165-CAJONES		
HOTEL DE 4 ESTRELLAS	1-UN CAJON POR CADA 3.5 HABITACIONES	213 HAB/3.5= 61 CAJONES		
REQUIERE UN TOTAL	506-CAJONES			

**SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.**

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-000144/21, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emite Alineamiento Vial **TV-00214/20** de fecha 29 de abril del 2020, respecto al predio ubicado en la Av. Morones Prieto S/n en la Colonia Loma Larga de esta Ciudad e identificado con el número de Expediente Catastral (70)12-097-006, en el cual señal:

- a) Para la Avenida Ignacio Morones Prieto, deberá respetar un ancho total de 39.00 metros, medidos tomando como paramento fijo el cordón que delimita la avenida de lado norte con el río Santa Catarina, hacia el predio.
- b) Para la calle Loma Larga deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle Loma Redonda deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.



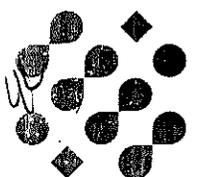
Monterrey  
2021 2024

11/27

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

8168

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**



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

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 viable otorgar la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (140-CIENTO CUARENTA UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (39-TREINTA Y NUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (HOTEL DE 4 ESTRELLAS CON 213-DOSCIENTOS TRECE HABITACIONES)**, en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (140-CIENTO CUARENTA UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (39-TREINTA Y NUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (HOTEL DE 4 ESTRELLAS CON 213-DOSCIENTOS TRECE HABITACIONES)**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA IGNACIO MORONES PRIETO S/N EN LA COLONIA LOMA LARGA DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)12-097-006**, el cual cuenta con una superficie total de **7,065.71 metros cuadrados**, donde se autoriza la regularización de **27,278.49 metros cuadrados** y la ampliación de construcción de **44,827.14 metros cuadrados**, los cuales generan una **construcción total de 72,105.63 metros cuadrados**.

**SEGUNDO.** El Propietario, Ocupante o interesado, deberá cumplir al inicio de las actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

#### A. EN CUANTO A LA CONSTRUCCIÓN:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 08 al 08 de 08), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Edificación deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319 Fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **05-CINCO AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
5. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente *"El propietario o el Director Responsable de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ."* De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).



12/27



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 para el Estado de Nuevo León, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

7. **El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles**

8. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.

9. **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**

10. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.

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

12. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.

13. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

14. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 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.**

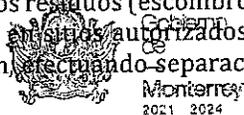
15. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

17. 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.

18. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.

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



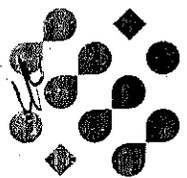
Monterrey  
2021 2024

13/27

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

8169

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



20. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
21. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. Previa a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
25. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
26. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaria así lo dispone solicitará las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
27. 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 según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
28. Se le hace saber que de conformidad con lo establecido por el artículo 20 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, deberá contar con **póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo** y hasta 01-año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

#### B. EN CUANTO A LA EDIFICACIÓN:

- a) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR CON 140-CIENTO CUARENTA UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, 39-TREINTA Y NUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y HOTEL DE 4-ESTRELLAS.**
- c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 506-quinientos seis cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 569-quinientos sesenta y nueve cajones (21-veintiun cajones para discapacitados).
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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 Auditoría 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.

14/27



Monterrey  
2021 2024



- g) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- h) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- n) 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.

**C. En materia de Vialidad deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado en el oficio número DPTDU/V/378/2021, de fecha 19-diecinueve de octubre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

- 1) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
  - a) Para la Avenida Ignacio Morones Prieto deberá respetar un ancho total de 39.00 metros, medidos tomando como paramento fijo el cordón que delimita la avenida de lado norte con el río Santa Catarina, hacia el predio.
  - b) Para la calle Loma Larga deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) Para la calle Loma Redonda deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

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

2) El predio cuenta con afectación vial por la avenida Morones Prieto, 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 superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables".

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida Morones Prieto, debiendo 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 quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública y resolver el estacionamiento faltante conforme al reglamento vigente.

3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

4) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos

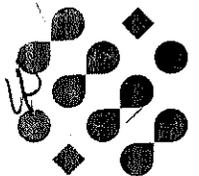
15/27



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano

8170

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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.

5) Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

**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.

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 65 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.

9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos móviles o fijos, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

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

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

11) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

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) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de conformidad con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.





14) El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones en rampa.

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

15) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación en la superficie de rodamiento tanto en la entrada como en la salida de los estacionamientos y las rampas vehiculares.

16) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

18) 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.

19) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio Al respecto y conforme a lo indicado en el oficio DIVYM/SA118/IX/2021 y en el Plano de la Propuesta Vial y de Movilidad firmado por el Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 24 de Septiembre del 2021, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:

- Suministro e instalación del total de señalamiento vertical y horizontal especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.
- Suministro e instalación del sistema semafórico del cruce de la avenida Loma Larga y Loma Redonda, tal y como se indica en el plano de la propuesta vial autorizado, así como todo lo necesario para su correcta operación.

20) El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

21) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación y habilitación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

**D. La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a la propuesta de Movilidad, debiendo dar cumplimiento a la misma y en la que mediante número de oficio DIVYM/SA118/IX/2021, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2021 del dos mil veintidós, señala lo siguiente:**

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalamiento vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a al suministro e instalación del sistema de semaforización del cruce de la Av. Loma Larga y Loma Redonda, tal como se indica en el plano autorizado, así como todo lo necesario para su correcta operación.

**E. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 150/2021 de fecha 15-quince de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

17/27

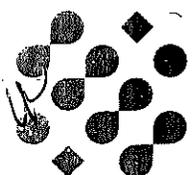


Monterrey 2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

8171

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



**ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Cédula 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/25051/2023  
EXP. ADM: L-000144-21

De acuerdo a las plantas de conjunto y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
  - Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- Durante el proceso constructivo, considerar 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.
  - 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.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana 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.

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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.

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1º Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico oficial el 22 de marzo del año 2013, el predio no se encuentra en una zona de Riesgo Hidrometeorológico.

**F. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G131/2021, de fecha 15-quince de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:**

Revisión Técnica

- Estudio Mecánica de Suelos:  
Estudio realizado por el [REDACTED] con N° de Cédula Profesional [REDACTED] en donde se encontró lo

18/27



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

**ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Cédula 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**

a  
lo Urbano  
ble

5051/2023  
EXP. ADM: L-000144-21

siguiente:

- Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observó que se realizaron 8 sondeos hasta una profundidad de 35.00 m., en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físicas-mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. El nivel freático se detectó a una profundidad de 10.25 m.  
Se recomienda una cimentación a base de losa de cimentación, desplantadas a una profundidad mínima de 15.00m., por debajo del nivel de piso del sótano 3, se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 12 kg/cm<sup>2</sup>. Otro tipo de cimentación es a base de zapatas aisladas, desplantadas a una profundidad de 1.0 y 2.0m. por debajo del nivel de piso del sótano 3, se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 12 kg/cm<sup>2</sup>.

• Estudio Geológico

Estudio Realizado por el Ing. [REDACTED] con N° de Cédula Profesional: [REDACTED] en donde se encontró lo siguiente:

- Se determinó que el área de estudio se encuentra sobre depósitos tipo aluvión que consta principalmente de materiales limo arcillosos con gravas y boleas de caliza, esta presenta una excavación ya existente y el desnivel ascendente en el predio y al fondo el anticlinal loma larga formado por lutitas y calizas.  
En el mapa hidrológico se identificaron las zonas de inundaciones, las cuales son cercanas al predio en estudio, por lo que se recomienda seguir las indicaciones del estudio hidrológico superficial, para su mitigación.  
Se concluye que el sitio seleccionado para el desarrollo del proyecto, es un sitio seguro y no representa un riesgo desde el punto de vista geológico.

• Recomendaciones Geotécnicas para la Estabilidad de los Taludes:

Estudio realizado por la Ing. [REDACTED] con N° de Cédula Profesional: [REDACTED] en donde se encontró lo siguiente:

- Los Taludes deberán tener una inclinación 0.36:1 (horizontal a vertical) en rellenos y 0.18:1 (horizontal a vertical) en arcilla dura y lutita alterada, se protegerán las caras de la excavación con concreto lanzado de 7 cm. de espesor, reforzado con malla tripe torsión o electrosoldada 6x6/10-10, fijada con escarpas de varilla de 3/4 de pulgada, de 1.0m. de longitud en relleno y 0.5m. en la arcilla y la roca lutita, habilitadas con punta esmerilada para facilitar su colocación. Para la estabilidad de las excavaciones, se propone realizarlas descendientemente en tramos no mayores a los 5.0m. Se deberá observar la calidad de los materiales y la eventual presencia de fisuras, para revisar las propuestas de protección.

Conclusiones

- De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico. Deberá proveer una adecuada supervisión de obra aunado a adecuados procedimientos constructivos con la finalidad de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la vivienda y su entorno urbano inmediato.
- Será muy importante el abatimiento previo del nivel freático, así como la temporada en que se realicen las excavaciones, por la ubicación del mismo nivel y la cantidad de bombas necesarias para abatirlo.
- De acuerdo los planos y los estudios presentados, se observa que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que deberá seguir lo mencionado en el estudio presentado con el objetivo de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno.
- Es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización,

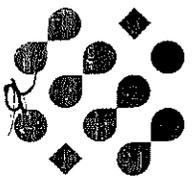


19/27

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Soc

8172

**ORIGINAL SEDE DEL GOBIERNO MONTERREY**



tal y como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

**G. En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/089/MAYO/2021, de fecha 17 de Septiembre del 2021, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría 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 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 y Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Es responsabilidad del Propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización;

Se le apercibe al PROPIETARIO, DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y ASESORES que deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en el CAPÍTULO III DE LOS SUJETOS OBLIGADOS artículos del 8 al 16 y a lo dispuesto en el CAPÍTULO V DEL PROCESO CONSTRUCTIVO, artículos 52 al 59, del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento mencionado con antelación, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**H. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio DGDV-1539/23, dentro del dictamen LTA-000096/23 de fecha 19-diecinove de julio del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Visto oficio número 2306/SPMARN-IA/21 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, el día 27 de agosto de 2021 y notificado a la SEDUSO donde se le comunica al promovente entre otras cosas sobre la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental consistente en la preparación del sitio y construcción (obra nueva) de una Torre de comercio y servicios agrupados, hotel, 140 departamentos y estacionamiento; presento a usted los lineamientos en materia ambiental correspondientes a los trámites Municipales de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónicos, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción y Uso de Edificación para **Multifamiliar (140-Unidades), Locales Comerciales y**



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

20/27



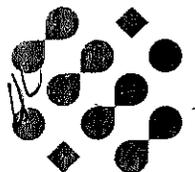
de Servicios Agrupados y Hotel del expediente administrativo L-144-21 de un predio ubicado en Av. Morones Prieto s/n Col. Loma Larga de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 12-097-006.

Deberá cumplir con los siguientes términos durante la etapa de construcción.

Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
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. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.
10. 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.
11. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
12. 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).
13. 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.
14. 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).
15. 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).
16. En caso de que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente

21/27



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

17. 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, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

18. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

19. 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.

20. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

21. 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).

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

27. 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**

28. 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 8.36 del NAE).

29. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Preparación del Sitio y Construcción (obra nueva) de una Torre de comercio y servicios agrupados, hotel, 140 departamentos y estacionamiento, en la Colonia Loma Larga, Monterrey"** emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2306/SPMARN-IA/21).

30. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Preparación del Sitio y Construcción (obra nueva) de una Torre de comercio y servicios agrupados, hotel, 140 departamentos y estacionamiento, en la Colonia Loma Larga, Monterrey"**.

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.

22/27



Monterrey  
2021 2024



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

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

34. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

35. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

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

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

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

**Contaminación del Suelo**

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

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

41. 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.

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

43. 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**

44. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a 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, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

45. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

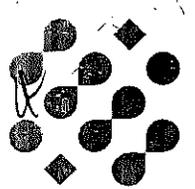
46. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

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

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

49. 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**



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

#### Reforestación

55. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-315-23 el cual no requirió reposición al vivero municipal.
56. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 11-once árboles de especie nativos con dimensiones de 3 pulgadas 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), además, deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 285-doscientos ochenta y cinco árboles) y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 285 nativos de las mismas características al vivero municipal y se pagaron las cuota 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

57. 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.
58. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar visitas 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.

#### I. En materia de Eficiencia Energética, debe considerar las siguientes recomendaciones:

##### Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

##### Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:

- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

##### Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades acondicionadoras eficientes



Monterrey  
2021 2024

24/27

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

**Sistema de iluminación eléctrica:**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

**Servicio de agua caliente:**

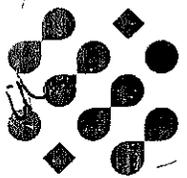
- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

**Medidas de eficiencia del agua:**

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

**Energía renovable:**

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua



**J. En lo que respecta a Seguridad Civil. -**

• En materia de Seguridad Civil, deberá cumplir con los lineamientos y recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-175/2021, de fecha 12-doce de Abril del 2021-dos mil veintiuno emitió dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN para el establecimiento que nos ocupa, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a iniciar el procedimiento administrativo correspondiente contenido en la ley de la materia.

**CUARTO.** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

**QUINTO.** Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León y en términos del **Artículo 327**. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

**SEXTO.** Se hace saber al solicitante que de conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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** y de conformidad con lo establecido en la fracción II del citado artículo, se otorga al solicitante un plazo de **05-CINCO AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para que realice la construcción que se autoriza.

**SEPTIMO.** 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.

**OCTAVO.** 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,

Gobierno de

Monterrey  
2021 2024

26/27

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

**ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma. 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**

Urbano  
1/2023  
0144-21

memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

**NOVENO.** 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. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

**DECIMO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (140-CIENTO CUARENTA UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (39-TREINTA Y NUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (HOTEL DE 4 ESTRELLAS CON 213-DOSCIENTOS TRECE HABITACIONES);** respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de **7,065.71 metros cuadrados;** 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 C. Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

**MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO**  
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

**ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS**  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/ NUNM/MACS/Gim/Ligra

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Alexandra en su carácter de gestora siendo las 14:00 horas del día 16 del mes de noviembre del año 2023.

**EL C. NOTIFICADOR**  
NOMBRE Rosa Elena Bonabes  
No. DE GAFETE 212513  
FIRMA [Firma]

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.**  
NOMBRE [Redacted]  
IDENTIFICACIÓN INE  
FIRMA [Redacted]



27/27

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

8176

**ORIGINAL EN USO MONTERREY**

