



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26170/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000242-21

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL "OTRA CAPITAL", S. A. DE C. V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: 16 DE SEPTIEMBRE No. 101-E EN EL CASCO URBANO, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
Presente.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés.-----
VISTO, el expediente administrativo L-000242-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 04-cuatro de agosto de 2021-dos mil veintiuno, por los C.C. David Chávez-Espejo Sánchez y Salvador Allan Herrera Famez, ostentados como apoderados legales de la persona moral "OTRA CAPITAL", S.A. de C.V., propietaria del inmueble ubicado en la **PRIVADA GENARO SALINAS S/N EN LA COLONIA EDUARDO A. ELIZONDO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número 70)37-166-013, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 12-DÓCE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**; respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de **900.00 metros cuadrados**, donde se pretende realizar una construcción de **2,134.55 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, IV y X, 311 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 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 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

I. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.

A) Para el trámite de licencia de construcción (obra nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

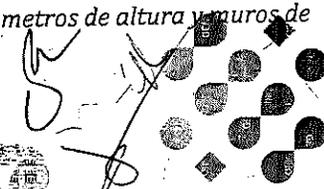
Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de

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

1/22

10095



contención de hasta 3.50 metros;

V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;

VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,

VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una obra nueva de construcción de 2,134.55 metros cuadrados, se considera como **construcción TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.**

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Ampliación de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 20, el cual establece que: "...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"

Considerando que la obra nueva de construcción se clasifica como construcción TIPO 4b, le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo, del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;

Presenta **Solicitud de trámite** firmada por el C. David Chávez-Espejo Sánchez y Salvador Allan Herrera Tamez, en su carácter apoderados legales de la persona moral denominada "OTRA CAPITAL, S.A. DE C.V.", propietaria del predio ubicado en Privada Genaro Salinas s/n, Colonia Eduardo A. Elizondo en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 7037-166-013, a través de la cual solicita la Factibilidad de uso de suelo, Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, Licencias de Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Multifamiliar (12-unidades de vivienda tipo departamento); así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arquitecto [REDACTED], con cedula profesional [REDACTED], quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 19-diecinueve de octubre del 2023-dos mil veintitrés,² cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.
No aplica este requisito para este tipo de construcción(4b).

3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.

Presenta **juego de Planos oficiales** con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. David Chávez-Espejo Sánchez, en su carácter de Representante legal del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de Factibilidad de uso de suelo, Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Multifamiliar (12-unidades de vivienda tipo departamento).

4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.

Para acreditar la propiedad presenta **Escritura Pública Número 11,000**-once mil, de fecha (19)diecinueve días del mes de diciembre del año 2019 dos mil diecinueve, pasada ante la fe de la Licenciado Julia Patricia Ayarzagotia Pérez, Titular de la Notaria Pública número 20, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; la cual contiene un **Contrato de Compra Venta de Inmueble Urbano**, a través de la cual la persona moral "OTRA CAPITAL", S.A DE C.V., representada por sus apoderados generales señores David Chávez-Espejo Sánchez y Salvador Allan Herrera Tamez, compra definitivamente e irrevocablemente el predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 37-166-013. **Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral** el día 20 de diciembre del 2019.



Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número [redacted] de fecha 28-veintiocho de mayo de 2020-dos mil veinte.

Presenta **Escritura Pública Número 10,954**-diez mil novecientos cincuenta y cuatro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, a los (27) veintisiete días del mes de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Julia Patricia Ayarzagoitia Pérez, Notario Público Titular de la Notaría número 20-veinte, la cual contiene la **constitución** de una sociedad denominada **"OTRA CAPITAL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**; en la que se nombran como **apoderados generales** a los señores **David Chávez-Espejo Sánchez y Salvador Allan Herrera Tamez**.

- Copia simple del **Pasaporte Oficial Mexicano** a nombre de la **C. David Chávez-Espejo Sánchez** expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, referida con pasaporte número [redacted] (apoderado)
- Copia simple de **credencial para votar** a nombre de la **C. Salvador Allan Herrera Tamez** expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] (apoderado)

5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

Presenta impresión de **reporte de cuenta de predial de pago en Línea-286372** de fecha 27 de octubre de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de pago de Impuesto Predial año 2023-dos mil veintitrés, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral 37-166-013.

6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.

Presenta Memoria de Calculo Estructural de fecha noviembre del 2022-dos mil veintidós, realizada y signada por el Ing. Civil [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha memoria de cálculo firmada por el Asesor de seguridad estructural, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Privada Genaro Salinas s/n, Colonia Eduardo A. Elizondo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 37-166-013.

7. Alineamiento Vial.

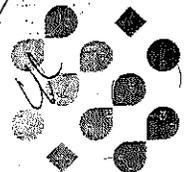
Presenta **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **TV-000403-20** en fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2020-dos mil veinte, respecto al predio ubicado en la Privada Genaro Salinas s/n, Colonia Eduardo A. Elizondo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral 37-166-013, en el cual se indica que No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para las calles Genaro Salinas, Nicéforo Zambrano y Aarón Sáenz tal como se indica en el dictamen vial DPTDU/V/422/2021 de fecha 08-ocho de noviembre del 2023-dos mil veintitrés.

8. Planos estructurales impresos y digitales, que deberán contener como mínimo los siguientes: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas y cuando proceda, muros de contención y carta responsiva del Asesor estructural.

Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha 28-veintiocho de abril del 2022-dos mil veintidós, realizados y signados por el Ing [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] en relación al proyecto solicitado de Licencias de Construcción (Obrá Nueva) y de Uso de Edificación para Multifamiliar (12-unidades tipo departamento), para el predio ubicado en la Privada Genaro Salinas s/n, Colonia Eduardo A. Elizondo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 37-166-013.

9. Estudio de mecánica de suelos.

Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 18-dieciocho de enero del 2021-dos mil veintiuno, realizado por el Ing [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 24-veinticuatro de febrero del 2023-dos mil veintitrés anexo al citado estudio, en relación al proyecto solicitado de Licencias de Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Multifamiliar (12-unidades tipo departamento) para el predio ubicado en la Privada Genaro Salinas s/n, Colonia Eduardo A. Elizondo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 37-166-013.



10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación. Presenta copia simple de las Recomendaciones a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad por parte de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante número de oficio DPCE-SAP-J/R-425/2021, de fecha 26 de julio del 2021.

11. Derogado.

12. Estudio de impacto ambiental.

Copia simple oficio No. 1284/IA/22, de fecha 25-veinticinco de mayo de 2022-dos mil veintidós, mediante el cual la **Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León**, en el que concluye que, se Autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el proyecto de un edificio denominado "Torre de Departamentos Otra Capital, en un lote de terreno ubicado en la calle Nicéforo Zambrano, marcado con el número (12) doce, de la manzana número (166) ciento sesenta y seis de la Colonia Eduardo A. Elizondo, entre las calles Lic. Genaro Salinas Quiroga y Aarón Sáenz, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, debiendo cumplir con los puntos mencionados dentro del citado oficio.

La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen número LTA-000081-22, con número de oficio N° DGDV-1783/22 de fecha 21-veintiuno de junio del 2022-dos mil veintidós, en el cual indican los **lineamientos técnicos ambientales** correspondiente a los trámites de Licencias Municipales de Factibilidad, Fijación de Lineamientos, Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para **Multifamiliar y Oficinas**, con relación al predio ubicado en la Privada Genaro Salinas s/n, Colonia Eduardo A. Elizondo de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 37-166-013; lineamientos que se indican más adelante.

Anexa oficio No. 3250/21-DGDV-SEDUSO, de fecha 28-veintiocho de junio del 2022-dos mil veintidós, emitido dentro del Expediente administrativo PDE-000710-21, por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se autoriza el **Permiso de Desmonte** (derribo, tala, y/o retiro de cubierta vegetal), para el predio ubicado en la Privada Genaro Salinas s/n, Lote-013, M-166, en el Fraccionamiento Eduardo A. Elizondo en esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral 37-166-013, a través del cual le señala diversas obligaciones, mencionadas dentro del citado oficio.

13. Estudio de impacto vial.

Presenta **Estudio de Movilidad-Impacto Vial** realizado por el Ing. Juan Treviño González, con número de Cédula Profesional 37-166-013, manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha mayo del 2022-dos mil veintidós anexo al citado estudio, en relación al proyecto solicitado de Licencias de Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Multifamiliar, para el predio ubicado en la Privada Genaro Salinas s/n, Colonia Eduardo A. Elizondo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 37-166-013.

Respecto del cual la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica con número de oficio DPTDU/V/422/2021, de fecha 08-ocho de noviembre de 2021-dos mil veintiuno.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

Presenta **Estudio de Geológico** de fecha julio del 2021-dos mil veintiuno, realizado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su **responsabilidad** mediante escrito de fecha mayo del 2022-dos mil veintidós, anexo al citado estudio, en relación al proyecto solicitado de Licencias de Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Multifamiliar, para el predio ubicado en la Privada Genaro Salinas s/n, Colonia Eduardo A. Elizondo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 37-166-013.

Respecto del cual la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría emitió opinión técnica con número de oficio N° DPTDU/G/157/2021 de fecha 03-tres de diciembre del 2021-dos mil veintiuno.



Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha julio del 2021-dos mil veintiuno, realizado por el Ing. [redacted], con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 07-siete de julio del 2021-dos mil veintiuno anexo al citado estudio, en relación al proyecto solicitado de Licencias de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Multifamiliar, para el predio ubicado en la Privada Genaro Salinas s/n, Colonia Eduardo A. Elizondo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 37-166-013; al respecto, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría emitió opinión técnica con número de oficio N° DPTDU/H179/2021 de fecha 03-tres de diciembre del 2021-dos mil veintiuno.

Anexando **carta responsiva** de fecha 05 de mayo del 2022-dos mil veintidós, firmada por el Ing. [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad para el estudio hidrológico-hidráulico, en relación al proyecto.

Deberá contar con **póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un 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.**

Presenta **Póliza de Seguros Inbursa, S.A., Grupo Financiero Inbursa** con No. [redacted] con vigencia desde las 12:00 horas del día 27-veintisiete de octubre de 2023-dos mil veintitrés hasta las 12:00 horas del día 27-veintisiete de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, dando cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del Reglamento para las construcciones del municipio de monterrey, nuevo león.

B) El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 1, 4, 4, 5 y 3 respectivamente, del presente Dictamen.

V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

En cuanto al **plano de localización del predio**, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, los cuales están firmados por el C. David Chávez-Espejo Sánchez, en su carácter de Apoderado legal del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (12-unidades tipo departamento).

En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) para Multifamiliar (12-unidades tipo departamento).

VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);

Presenta copia simple de **Cartulina de Permiso de Demolición Total** de fecha 17-dieciséis de septiembre del 2020-dos mil veinte, referida con el número de permiso 1204, expediente administrativo TM-000198-20, pronunciada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la Demolición Total de Construcción de 53.00 metros cuadrados, en el inmueble ubicado en la Privada Genaro Salinas s/n, Colonia Eduardo A. Elizondo de esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 37-166-013.

Presenta copia simple de **Instructivo**, con número de Oficio SEDUE 15761/2021, de fecha 04-cuatro de marzo del 2021-dos mil veintiuno emitido dentro del expediente administrativo L-000007/21, por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se autorizó la **Licencia Municipal de Uso de Suelo para Multifamiliar**, en el predio ubicado en la Privada Genaro Salinas s/n, Colonia Eduardo A. Elizondo en esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral [redacted]



(70) 37-166-013, con una superficie total de 900.00 metros cuadrados.

VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;
Anexa 8-ocho fotografías del predio (lote baldío).

IX. Alineamiento Vial;

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 7, del presente Dictamen.

X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 10, del presente Dictamen.

XII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

XIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100-cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 12, del presente Dictamen.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

Presenta Copia de **recibo de pago** por concepto de inicio de trámite de licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$3,764.04, con número de recibo folio 3440000062938 y con sello de pagado en fecha 28-veintiocho de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

C) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, 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 esta Ley,

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13 y 14 respectivamente, del presente Dictamen.





III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), numeral VII, del presente Dictamen.

VI. Pago de derechos correspondientes;

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), numeral XV, del presente Dictamen.

D) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: "Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, 4, 1 y 3 respectivamente, del presente Dictamen.

III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), numeral V, del presente Dictamen.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 13, del presente Dictamen.

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), numeral XV, del presente Dictamen.

E) OTROS DOCUMENTOS:

Presenta copia simple de Recibo para pago expedido la Comisión Federal de Electricidad (CFE), como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto la Calle 16 de septiembre No.101 E, Casco Urbano, San Pedro Garza García, Nuevo León.

Presenta copia simple del oficio No. **SADM-DG/SP-0340-22 Siebel**: 1-16994952 de fecha 06 de septiembre del 2022-dos mil veintidós emitido por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.** donde considera factible señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios de agua potable y drenaje sanitario.

Anexo copia simple del oficio **DIE-750/2022** de fecha 06-seis del mes de julio del 2022-dos mil veintidós emitido por **CFE Distribución Golfo Norte** a través de Departamento de Planeación Zona Metropolitana Poniente informando que es factible proporcionar el servicio de energía eléctrica.

Mediante folio número **20C0010785-2020**, de fecha 02-dos de noviembre del año 2020-dos mil veinte, el C. Lic. Benito Arámbula Amaya, Director de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado, certifica y hace constar que los



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with a star and the text 'SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE'.

documentos que se anexan en 09-nueve fojas son una impresión fiel y correcta que obran en el expediente catastral número (70) 37 166 013 del Municipio de Monterrey; desprendiéndose de la foja 7 que contiene el Certificado de Libertad de Gravámenes respecto del Lote de terreno marcado con el número 12 de la manzana 166 de la Colonia Eduardo A. Elizondo de esta Ciudad y en el que textualmente en el tercer párrafo señala: "Plano autorizado por Planificación con el No. 3 letra C"; y en foja 8, se muestra copia fiel del plano de la manzana 166, aprobado en fecha 14-catorce de agosto de 1975, por la Dirección de Planificación del Estado, correspondiente a la **relotificación del predio 12 en el que se describe lo siguiente: lote con superficie de 900.00m2., No. 12, de la región 37 en la Colonia Eduardo A. Elizondó.**

F. DICTAMENES INTERNOS.

Mediante oficio No. DGDV-2522/23, dentro del Dictamen N° LTA-000081-22 de fecha 08 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos Técnicos Ambientales**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencias de Construcción y Uso de Edificación para Multifamiliar(12-unidades), del expediente administrativo L-000242-21 de un predio identificado con el expediente catastral 37-166-013.

Mediante oficio número DPTDU/V/422/2021, de fecha 08-ocho de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnica en materia Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante.

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en materia de Ingeniería Estructural emitió **Opinión Técnica Estructural** con N° de oficio DPT/E/007/FEBRERO/2023, de fecha 08-ocho de marzo del 2023-dos mil veintitres, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ingeniero [REDACTED] con cédula profesional N° [REDACTED] como Asesor en Seguridad Estructural y Mecánica de Suelos, firmado por el Ing. [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED].

Mediante oficio número DPTDU/H179/2021, de fecha 03-tres de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, realizado por La Dirección General de Movilidad y Espacio Público, emitió **Opinión Técnica Hidrológica**, conforme a la documentación y estudios presentados por el solicitante.

Mediante oficio número DGMEP/263/2023, de fecha 10-diez de marzo del 2023-dos mil veintitres, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Visto Bueno condicionado y por la que informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad presentada cumpliendo con las normas para el proyecto citado.

En fecha 03-tres de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emite **Opinión Técnica en materia Geológica-Geotécnica**, el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante y los demás documentos y estudios respecto a dicha materia.

G. DICTAMENES EXTERNOS.

Mediante oficio DPCE-SAP-J/R-425/2021 de fecha 26-veintiséis de julio 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 Construcción y Edificación (Obra Nueva), de una torre de departamentos (multifamiliar) con oficinas, ubicado en la calle Genaro Salinas Quiroga S/n esquina con la calle Nicéforo Zambrano, Colonia Eduardo A. Elizondo en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 37-166-013, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento de los cuales se tienen por transcritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue requerido por el propio solicitante y le previamente notificado, por tanto, está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad, quien deberá actuar en consecuencia.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico y otros, 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, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I, II, IV y X, 310 fracción I y II, 311 fracciones I y II, 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 1 inciso b), 12 fracción I, 14 fracción I, punto 1.1, 15 fracción I, 36, 39, 43, 139, 156, 158, 159, 160, 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 I, 20, 25, 30, 66, 67, 94, 99 fracciones I y II 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:

A fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70)37-166-013, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 citado y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO SATELITE** dando frente a la Privada Genaro Salinas, en una Zona Clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)** es considerado como **PERMITIDO**.

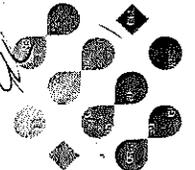
Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con un antecedente, por el cual se autorizó la **Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar**, emitida en fecha **04-cuatro de marzo del 2021-dos mil veintiuno** dentro del **Expediente administrativo número L-00007/21**, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos, en respeto de su derecho adquirido, se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. INSPECCIÓN OCULAR.

De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 08-ocho de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, el suscrito, hace constar que el inmueble de referencia no se le está dando uso (predio solo), aun no se inicia con los trabajos solicitados en el plano, aun no se inicia el proyecto. Existe el área de estacionamiento mas no está habilitado, ya que aun no se inicia con el proyecto.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

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



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

Datos de Construcción

M2 por construir: 2,134.55 m2
 M2 de Construcción total: 2,134.55 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 2,134.55 m2
 M2 de Edificación total: 2,134.55 m2
 M2 Estacionamiento Techado: 409.49 m2
 No. de Departamentos: 12 unidades
 No. de cajones de estacionamiento: 30 - cajones

Desglose de Áreas

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
Cisterna	19.68	19.68	Fosa de cisterna
Planta baja	409.49	409.49	Área de estacionamiento para 30-cajones (18-cubiertos), escaleras y elevador, cuarto para equipo de cisterna, ½ baño, pórtico y área jardinada.
Nivel 1	409.49	409.49	Planta con 3 unidades de departamento, cada uno con 3-recamaras, sala, comedor, cocina, baños; pasillo de servicio, elevador y escaleras.
Nivel 2	409.49	409.49	Planta con 3 unidades de departamento, cada uno con 3-recamaras, sala, comedor, cocina, baños; pasillo de servicio, elevador y escaleras.
Nivel 3	409.49	409.49	Planta con 3 unidades de departamento, cada uno con 3-recamaras, sala, comedor, cocina, baños; pasillo de servicio, elevador y escaleras.
Nivel 4	409.49	409.49	Planta con 3 unidades de departamento, cada uno con 3-recamaras, sala, comedor, cocina, baños; pasillo de servicio, elevador y escaleras.
Nivel 5	67.42	67.42	Pasillo de servicio, escaleras y elevador; terraza con asadores, área social y gimnasio.
Total	2,134.55	2,134.55	MULTIFAMILIAR (12-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) CON ESTACIONAMIENTO PARA 30-CAJONES.



Gobierno de
 Monterrey
 2021 / 2024

QUINTO LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO, 2013-2025 Y AL

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
 DESARROLLO INTEGRADO,
 COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26170/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000242-21

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY (VIGENTES).

De acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 70)37-166-013, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar: Lineamientos	900.00 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	675.00	0.45	409.49	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.00 veces la superficie del predio	2,700.00	2.37	2,134.55	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	225.00	0.55	490.51	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	135.00	0.15	135.35	Si cumple
Nº de Niveles (Máximo)	08 NIVELES		06 NIVELES		Si cumple
Altura Máxima por Nivel	4.00 METROS		3.20 METROS		Si cumple
Densidad	105 VIV/HA=12VIV*		12-VIVIENDAS*		Si cumple

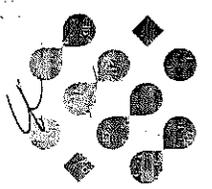
*De acuerdo al plan se encuentra zona HM-Habitacional Multifamiliar, a la que le corresponde una Densidad D10 en el cual se permiten 105 viviendas por hectárea, y en aplicación del Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece: "...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."; al encontrarse el predio en un fraccionamiento previamente autorizado y por ende, en una zona urbanizada, se hace referencia que la densidad bruta prevista para el mismo es de 105 viviendas por hectárea y se autoriza la densidad neta que corresponde a dividir la citada entre el factor 0.75, que corresponde a 140 viviendas por hectárea o 71.42 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda y que de acuerdo a la superficie del terreno que nos ocupa de 900.00 m2, da un total de 12- viviendas, siendo esta la cantidad autorizada dentro del expediente administrativo L-0000007/21, que se describe como antecedente en la presente resolución y que es considerado como derecho adquirido.

Conforme al artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León menciona "...En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejara área libre complementaria a razón del 8%-ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectación, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta o sobre terreno natural de acceso libre para el público...", por lo que, de acuerdo a la tabla de lineamientos urbanísticos previamente analizada, se da por cumplido este punto visto que, se le requiere de área libre 0.25 por ciento y presenta 0.55 de espacio total libre dentro del predio, con acceso público.

En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece que: Artículo 36.- segundo párrafo del apartado de Notas, establece que "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. Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta 08 niveles, y el proyecto presenta 06-seis niveles desde el punto más alto del terreno dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

SEXTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

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



ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
Multifamiliar	2.3 cajones por vivienda	12 viviendas = 28 cajones	30-cajones (01-cajón para personas con discapacidades diferentes)	si cumple
Total	28-cajones			

*Área efectiva de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio).

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-000242-21, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría emite Alineamiento Vial **TV-00403-20** de fecha 24 de septiembre del 2020, respecto al predio ubicado en la Privada Genaro Salinas S/n en la Colonia Eduardo A. Elizondo de esta Ciudad e identificado con el número de Expediente Catastral (70)37-166-013, en el cual señala:

- a) Para las calles Genaro Salinas, Nicéforo Zambrano y Aarón Sáenz, con las que colinda el predio, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: **SI** 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 CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 12-DOCE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**, en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaría 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 CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 12-DOCE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**, en el inmueble ubicado en la **PRIVADA GENARO SALINAS S/N EN LA COLONIA EDUARDO A. ELIZONDO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)37-166-013**, el cual cuenta con una superficie total de **900.00 metros cuadrados**, donde se autoriza realizar una construcción de **2,134.55 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:

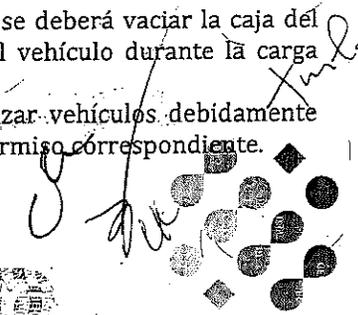
**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
 DESARROLLO INTEGRADO,
 COMPACTO Y EFICIENTE**
 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



EN MATERIA AMBIENTAL.

• Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría mediante oficio No. DGDV-2522/23, dentro del dictamen LTA-000081-22 de fecha 08-ocho de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, en el cual indica los **lineamientos técnicos ambientales** correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Factibilidad, Fijación de Lineamientos, Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar y Oficinas del expediente administrativo L-242/21 de un predio ubicado en Privada Genaro Salinas s/n, Colonia Eduardo A. Elizondo de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 37-166-013; los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

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. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.



16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
25. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

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

27. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
28. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "TORRE DE DEPARTAMENTOS OTRA CAPITAL" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 1284/ IA/22).
29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "TORRE DE DEPARTAMENTOS OTRA CAPITAL".
30. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
31. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

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



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26170/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L- 000242-21

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

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

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

Contaminación del Suelo

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

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

38. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

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

40. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

41. 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

42. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

46. 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

47. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

48. 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.

49. 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.

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

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

Reforestación

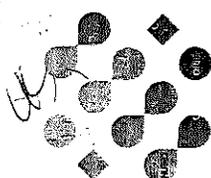
52. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-710-21 el cual fue resuelto con la reposición de 14 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.

53. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 05-cinco árboles de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 ms de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 15-quince árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron 15 árboles encinos de 2 pulgadas al vivero municipal y se realizó el pago de cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana 2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



54. 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.

55. 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.

EN MATERIA DE VIALIDAD.

Debe dar cumplimiento a lo señalado mediante oficio número DPTDU/V/422/2021, de fecha 08-ocho de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

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 esta Secretaría.

- a) Para la calle Genaro Salinas se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Nicéforo Zambrano se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle Aarón Sáenz se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) 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.

3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

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

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

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

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

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

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

5) 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.

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 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26170/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L- 000242-21

que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

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

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

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

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

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) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.

14) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

15) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.

16) 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.

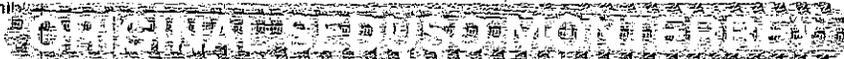
EN MATERIA DE MOVILIDAD

Deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, mediante Oficio No. DGMEP/263/2023 y plano, de fecha 10 de marzo del 2023-dos mil veintitrés, por el cual emitió el Visto Bueno condicionado y llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección, y que en lo siguiente se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas indicadas en el plano autorizado.
3. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

EN MATERIA ESTRUCTURAL

Debe respetar y dar cumplimiento a lo indicado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio número DPT/E/007/FEBRERO/2023, de fecha 08-ocho de marzo del 2023-dos mil veintitrés, y por el que emitió Opinión Técnica Estructural, conforme a plano y Memoria de Cálculo realizada por el



con número de Cédula Profesional con número de cédula Profesional presentado por el
de Suelos firmada por el Ing solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, concluyendo que el proyecto
Cumple desde el punto de vista Estructural, debiendo cumplir con lo siguiente:

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

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

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

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

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

EN MATERIA/GEOLÓGICA-GEOTÉCNICA

Deberá respetar y cumplir con lo señalado mediante oficio No. DPT/G157/2021, de fecha 03 de diciembre del 2021- dos mil veintiuno, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

1. Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 2 sondeos de exploración hasta una profundidad de 20.0m., se determinaron las propiedades del suelo. Se recomienda utilizar una cimentación a base de zapatas aisladas, desplantadas a una profundidad mínima de 3.30m. y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 2.40 kg/cm². Otro tipo de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad de 7.00m. y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 32.10 hasta 240.00 ton/pila.
2. De acuerdo al Estudio Geológico, se determinó que la litología presente en el predio en estudio consiste en un paquete de depósitos aluviales cuaternarios, conformados por sedimentos limo-arcillosos, con abundante contenido de carbonatos en forma de nódulos de carbonatos (caliche), así como por lentes y horizontes de gravas cementadas. Se considera que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de bajo grado, por lo que no se supone condición de riesgos por deslizamientos.

Se deberán seguir las recomendaciones mencionadas en los estudios de riesgo geológico y mecánica de suelos.

Dado lo anterior, se otorga la presente opinión técnica como Factible por parte de esta área. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley estatal vigente.

EN MATERIA DE HIDROLOGÍA.

Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado en el oficio DPTDU/H179/2021, de fecha 03 de diciembre del 2021- dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

La presente revisión se sustenta técnicamente en los siguientes documentos:

- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, vigente.
- Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1era. Etapa, publicado en el Periódico Oficial en fecha 22 de marzo del 2013.
- Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.



- Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey.
 - Estudio Hidrológico realizado por el [REDACTED] con fecha de Julio de 2021.
- 1.- De acuerdo a las plantas de conjunto contenidas en el proyecto presentado, se observa que contempla azoteas planas.
 - 2.- 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.
 3. 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.
 - 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.
 - 4.- 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.
 - 5.- Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
 - 6.- Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
- 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, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

EN MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.

Debe respetar y dar cumplimiento a las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

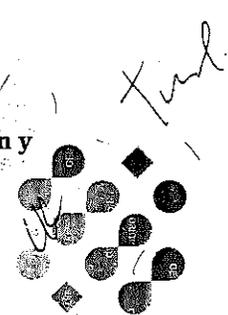
- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y**



Calefacción (HVAC)

- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26170/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L- 000242-21

EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.

Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-425/2021, de fecha 26 de julio del 2021, por el cual emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para la Licencia de construcción y edificación obra nueva de una Torre de Departamentos (multifamiliar) con oficinas, ubicado en la calle Genaro Salinas Quiroga s/n equina con la calle Nicéforo Zambrano, Colonia Eduardo A. Elizondo, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 37-166-013, realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que actúe en consecuencia.

Además, debe considerar las licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite. Lo anterior de conformidad con el artículo 260 y transitorio octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo

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 y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, 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

2021 2024



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, memorias, respnsivas, 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.

DECIMO. 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 PRIMERO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 12-DOCE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**; respecto del inmueble antes mencionado, 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.



Gobierno de
Monterrey
2021 2024

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

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

ARQ. VANESSA WIDA 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 / NLMM / MACS / A25 / Lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 13:30 horas del día 18 del mes de Diciembre del año 2023.

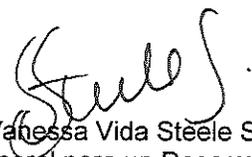
EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rosa Elena Benabís
No. DE GAFETE 212513
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN
CLASIFICACIÓN PARCIAL**

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000242-21
	Fecha de Clasificación	19 de enero 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	19 de enero 2024, Acta 07/2024 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 2: No. 1. Nombre, 2 Cedula profesional. Página 3: N° 1. Nombre, 2. Cédula Profesional 3. Número de inscripción, 4. Numero de pasaporte. Pagina 4: N°1. Nombre, 2. Cédula profesional. Pagina 5: N°1. Nombre, 2. Cédula profesional, 6. Número de póliza. Pagina 8: N°1. Nombre, 2. Cédula profesional. Pagina 19: N° 1. Nombre. Pagina 22: N° 1. Nombre, 5. Ocr(Credencial de elector), 7. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 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.