



Gobierno de  
—  
Monterrey

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

Secretaría de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO/23849/2023  
EXP. ADM: L-000269-21

**INSTRUCTIVO**

AL C. [REDACTED] Y COPS.  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES

[REDACTED]

MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Presente. -

***Dentro del Expediente Administrativo número L-000269-21, se ha dictado una resolución que a la letra dice:***

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés. -----  
**VISTO**, el expediente administrativo **L-000269-21**, formado con motivo de la solicitud presentada el 13-trece de agosto de 2021-dos mil veintiuno por el C. [REDACTED] y Cons. quienes comparecen en carácter de propietarios del inmueble ubicado en [REDACTED]

identificado con expediente catastral [REDACTED], solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), para la superficie de terreno de 6,770.59 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;/

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el **artículo 108** 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, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracciones I, II, y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160 BIS. Y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

1. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, Licencia de Uso de suelo, Licencia de Construcción (Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar (2-dos viviendas en un lote), firmada por los propietarios [REDACTED]

2. Presenta escrito libre de solicitud de trámite de fecha 11-once de mayo del 2022-dos mil veintidós, por [REDACTED] en el cual manifiestan la solicitud de autorización de la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, Licencia de Uso de suelo, Licencia de Construcción (Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar (2-dos viviendas en un lote), además describe los documentos aportados para tal fin.

**A fin de acreditar la propiedad el interesado presenta:**

3. Presenta copia simple de Escritura número [REDACTED] de fecha 13-trece días de octubre del año 2004-dos mil cuatro, la cual contiene el contrato de compra venta pasado ante la fe del Licenciado Raúl Ricardo Pedraza Rodríguez, Titular de la Notaría Pública Número 2-dos, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio registrado bajo el número [REDACTED]

**A fin de acreditar la personalidad jurídica presenta:**

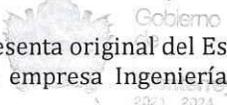
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
COMPARTAMENTO URBANO  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

6280

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



4. Presenta Carta Poder Simple firmada en original de fecha 18-dieciocho de junio del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual los C.C. [REDACTED] como propietarios del predio ubicado en [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] mediante el cual otorga poder a favor del [REDACTED] / firmando como testigos los C.C. [REDACTED]
5. Presenta pago de derechos Municipales con número de folio 3430000060402 de fecha 13-trece de agosto del 2021-dos mil veintiuno, por concepto correspondiente de inicio de trámite asignándole el expediente administrativo L-000269-2021.
6. Presenta copia simple de pago con número de folio 353E-1833 de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero de 2023-dos mil veintitrés, relativo al pago del predial 2023 para el predio identificado con el catastro [REDACTED] referente a la solicitud presentada.
7. Presenta 10-diez fotografías (5 exteriores y 5 interiores).
8. Presenta copia simple de comprobante de domicilio emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. para oír y recibir notificaciones en la [REDACTED]
9. Presenta copia simple de dictamen en materia de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el de folio: IR22-319, 02-dos de agosto del 2022-dos mil veintidós, para la emisión de lineamientos a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia Contra Incendios, contiene el proyecto LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (2 VIVIENDAS EN UN PREDIO) a ubicarse en [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]
10. Presenta copia simple de dictamen en materia de Protección Civil, deberá cumplir con el dictamen de lineamientos de seguridad señalados por la Dirección de Protección Civil del Estado, mediante el No. SAY-PCM/D/2269/21, de fecha 07-siete de junio del 2021-dos mil veintiuno, para la emisión de recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil. para los trabajos de MULTIFAMILIAR (2 VIVIENDAS) a ubicarse en [REDACTED] expediente catastral [REDACTED] Presenta copia de respuesta de solicitud de Protección Civil, Oficio No. SAY-PCM/D/2269/21 de fecha 07-siete de junio del 2021-dos mil veintiuno. Expediente No. PC/1073/19/21. Tarieta folio No. 428/21, para el predio ubicado en [REDACTED]
11. Presenta copia simple oficio emitido mediante Oficio No. 3054/IA/22, de fecha 02-dos de septiembre de 2022-dos mil veinte dos por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente, donde concluye que no será necesario sujetar a EL PROYECTO al procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental.
12. Presenta copia simple de Alineamiento Vial. S/N de Oficio, de fecha 03-tres de octubre del año 2018-dos mil dieciocho para el predio con Expediente Catastral [REDACTED] emitida por la anteriormente llamada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
13. Presenta copia simple de plano de antecedente de la Licencia Municipal de Construcción (regularización) para casa habitación unifamiliar mediante plano, No. De Expediente [REDACTED] con número de permiso Control Urbano [REDACTED] SEDUE-MTY de fecha 20-veinte de junio del año 2012-dos mil doce, autorizado por la entonces denominada Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología.
14. Presenta original del Estudios de Impacto Vial y Movilidad de fecha de febrero del 2021-dos mil veintidós realizado por la empresa Ingeniería Aplicada que tiene como responsable [REDACTED] mediante carta

  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO URBANO Y ECOLÓGICO  
GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
ELIMINADO: 1. Expediente catastral, 2. domicilio. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.



responsiva firmada en original de fecha 10-diez días del mes de octubre del 2022-dos mil veintidós con número de cedula [redacted] que acredita con copia de cedula profesional; para el predio ubicado en [redacted], de expediente catastral [redacted]

15. Presenta Carta Responsiva firmada en original en fecha Octubre del 2022-dos mil veintidós donde se responsabiliza como Director de Obra y Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico, el [redacted] acreditándose con copia simple de cedula profesional con número [redacted] para el predio que nos ocupa.

16. Presenta copia de plano firmado en original en fecha septiembre del 2020-dos mil veinte para levantamiento topográfico elaborado y como responsable por el [redacted] mediante carta responsiva firmada en original de fecha 30-terinta días del mes de noviembre del 2022-dos mil veintidós con número de cedula [redacted] que acredita con copia de cedula profesional; para el predio ubicado en [redacted] de expediente catastral [redacted]

17. Presenta copia simple del Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 05-cinco días del mes de marzo de 2012-dos mil doce realizado por la empresa Perforaciones y Estudios de Suelos S. A. que tiene como responsable [redacted] mediante carta responsiva firmada en original de fecha 05-cinco del mes octubre del 2022-dos mil veintidós con número de cedula [redacted] que acredita con copia de cedula profesional donde se hace responsable de los resultados entregados en esa fecha; además adjunto recomendaciones por medio del anexo presentado en fecha 17-diecisiete de febrero del 2021-dos mil veintiuno y carta responsiva firmada en original de fecha 17-diecisiete días del mes de febrero del 2022-dos mil veintidós; para el predio ubicado en [redacted] de expediente catastral [redacted]

18. Presenta original de la Memoria de Cálculo elaborado por el [redacted] que tiene como responsable mediante carta responsiva firmada en original de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del 2022-dos mil veintidós con número de cedula [redacted] que acredita con copia de cedula profesional; para el predio ubicado en [redacted] de expediente catastral [redacted]

19. Copia simple de identificación tipo Credencial emitida por el Instituto Federal Electoral con número [redacted] de la C. [redacted] en su carácter de una de los 4-cuatro propietarios.

20. Copia simple de identificación tipo Credencial emitida por el Instituto Nacional Electoral con número [redacted] del C. [redacted] en su carácter de uno de los 4-cuatro propietarios.

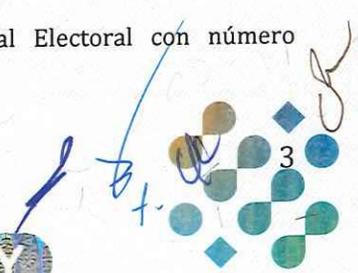
21. Copia simple de identificación tipo Credencial emitida por el Instituto Federal Electoral con número [redacted] del C. [redacted] en su carácter de uno de los 4-cuatro propietarios.

22. Copia simple de identificación tipo Credencial emitida por el Instituto Nacional Electoral con número [redacted] del C. [redacted] en su carácter de uno de los 4-cuatro propietarios.

23. Copia simple de identificación tipo Credencial emitida por el Instituto Nacional Electoral con número [redacted] de la C. [redacted] en su carácter apoderado.

24. Copia simple de identificación tipo Credencial emitida por el Instituto Nacional Electoral con número [redacted] del C. [redacted] en calidad de uno de los 2-dos testigos.

25. Copia simple de identificación tipo Credencial emitida por el Instituto Nacional Electoral con número [redacted] del C. [redacted] en calidad de uno de los 2-dos testigos.



26. Presenta póliza de seguro de responsabilidad civil de la compañía Chubb Seguros México S.A, con número de póliza [REDACTED] con vigencia del 21 de marzo de 2023 al 21 de marzo de 2024; y,

27. Presenta copia certificada emitida por el Primer Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León del IRCNL, N.L. de fecha 02-dos días del mes de noviembre del 2022-dos mil veintidós, correspondiente al plano de la [REDACTED] e inscrita bajo el número [REDACTED] en el cual se encuentra comprendido el lote de la solicitud que nos ocupa en este expediente.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, 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 a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 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, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 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.** base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, Aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre del 2011, Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nuevo León Numero 147, con fecha 18 de Noviembre del 2011 y de acuerdo al Plano de Estrategia Zonificación Secundaria E-05 E 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 HUAJUCO, DISTRITO EL URO**, en una Zona Clasificada como **HM - HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en donde el uso solicitado para **HABITACIONAL 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)**, se considera como **PERMITIDO**.

**TERCERO. Verificación física.** De acuerdo al acta de verificación ocular que fuera realizada por personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 25-veinticinco del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, en la que se detectó que al momento de la visita de verificación aún no se inician con los trabajos del proyecto materia de la visita, y al cual se le da uso de casa habitación unifamiliar ya existente. Aun no se inicia con el proyecto y la casa ya existente coincide con lo plasmado en los planos. Si cuenta con cajones de estacionamiento, y en el proyecto solicitado si existe el área más aun no está habilitada.

Monterrey  
2021 2024

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



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

**Datos de Construcción**

M2 de área autorizada: 838.65 m2  
M2 área por ampliar: 657.23 m2  
M2 de Construcción total: 1,495.88 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 de edificación total: 1,495.88 m2  
No. de cajones de estacionamiento: 11 cajones

**QUINTO. Desglose de Áreas del Proyecto.**

Nivel	Autorizada (m2)	Por ampliar (m2)	Totales	Descripción
PLANTA BAJA	706.80m2	336.62m2	1,043.42m2	Planta Baja Casa (Ampliación): Vestíbulo, alacena, medio baño, patio descubierto, cocina, sala-comedor (doble altura), terraza cubierta, sala tv, escaleras, cochera (03 cajones techados), habitación huéspedes, baño con closet, terraza descubierta y piscina. Planta Baja (Existente): Terraza techada, recibidor, estancia, cocina, comedor, sala, escaleras, alacena, lavandería, cuarto de servicio, baño, ½ baño, recámara 1 con baño y vestidor, recamara 2 con baño y vestidor Planta baja recamara de visitas: recámara con baño. Planta baja recamara de servicio y acceso (techado): recamara, cuarto de servicio, baño. Planta baja de baños: baño mujeres, baño hombres, Bodega, cuarto de máquinas. Cochera (04 cajones techados), cuarto de máquinas, palapa y asador (techados).
1 NIVEL	131.85m2	320.61m2	452.46m2	Planta Alta Ampliación: Blancos, Estancia, Recamara 1, Baño con closet, recámara 2, Baño con closet, lavandería, patio descubierto, recámara principal, baño principal con 2 closets. Planta Alta Existente: Recamara principal, terraza cubierta, baño, vestidor.
TOTAL	838.65 m2	657.23 m2	1,495.88 m2	Vivienda (casa) existente, Vivienda (casa) por construir, cochera (techada), Recamara de Visitas, Cuarto de máquinas, Palapa (asador techado), Recamara de servicio, Servicios Sanitarios y Palapa (techada)



**SEXTO.- Análisis y aplicación de Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey.**



Superficie a dictaminar: 6,770.59 m2					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS CC	NORMA		PROYECTO		OPINION
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	4,739.41	0.15	1,043.42	Sí cumple
ÁREA LIBRE	0.30	2,031.18	0.85	5,727.17	Sí cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.20	1,354.12	0.58	3,927.45	Sí Cumple
Nº de Niveles (Máximo)	3-tres niveles ó 12.00-doce metros		2-niveles y 8.66 metros		Sí cumple
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		*5.04 m		Sí cumple
DENSIDAD BRUTA EN HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	15Viv/H		2 Viviendas		Sí cumple
DENSIDAD NETA EN HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	20Viv/H		**2 Viviendas		Sí cumple

**SEPTIMO. DE ACUERDO AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE CAÑÓN DEL HUAJUCO MONTERREY 2010-2020.**

\* En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con los Artículo 38 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece que: **Artículo 38.-** la altura máxima de las edificaciones en la Delegación Huajuco, fracción II.- Para las zona habitacional multifamiliar y Corredores de Bajo, Mediano y Alto impacto, será de 3-tres pisos o 12-doce metros **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 tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones" y en segundo párrafo del apartado de notas: En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría. **Por lo tanto**, de acuerdo a los planos del proyecto presentado se indica en el corte arquitectónico que desde el punto más alto del terreno y trazando una línea vertical hacia los edificios **por desarrollar es 2-dos niveles y 8.66 metros cumpliendo con el supuesto en el artículo 38**, ahora bien referente en el artículo 39 del citado Reglamento en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, **el proyecto cuenta con una altura de 5.04 metros** en la recámara principal, por lo cual **la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano** adscrita a esta Secretaría emitió dictamen de fecha 06-seis de marzo del 2023, con número de oficio N° DPT 1470/2023, por el cual **se determina factible autorizar la altura prevista para el proyecto de Multifamiliar (02 viviendas).**

\*Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa, una densidad bruta de 15 viv/ha., sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado, que a la letra dice "...En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se

Gobierno  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE  
COMPAÑÍA DEL GOBIERNO  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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 puntos setenta y cinco...". Lo que resulta relevante para la aplicación de la densidad al inmueble que nos ocupa, la cual se establece de la siguiente forma: 15 viviendas/hectárea entre 0.75 resulta un total de 20 viviendas/hectárea Y atendiendo a la solicitud que radica en 2-dos viviendas, razón por la cual se considera el cumplimiento de la norma aplicable.

En caso que el propietario densifique el predio, dentro de los parámetros establecidos en el punto 3 "Lineamientos Urbanísticos" para la superficie actual del predio, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 210 párrafo decimo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León señala lo siguiente:

"En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% -ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas."

**OCTAVO. Análisis de Estacionamientos.**

Estacionamiento	Normatividad	Requiere	Soluciona:	Opinión
Multifamiliar (2 O Más Viviendas Por Lote)	2.3 Cajones Por Vivienda	2-Dos Viviendas = 5-Cinco Cajones	10-Diez Cajones Más 1-Un cajón/Discapitados	Sí Cumple

**NOVENO. 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 este expediente, presento el otorgado por parte de la entonces denominada **Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología** a través de la Dirección de Proyectos Técnicos mediante **Alineamiento Vial en fecha 03-tres de octubre del año 2018-dos mil dieciocho** en el cual **señala que** en los estudios de vialidad **SI se prevee la modificación** del tramo de la vía pública con la que colinda el predio ubicado en

[Redacted text]

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

**ACUERDA**



**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)**, del inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] e identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 6,770.59 metros cuadrados, y una construcción aprobada de 838.65 metros cuadrados, y 657.23 metros cuadrados son por ampliar, dando un total de 1,495.88 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 319 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica lo siguiente: *II. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización.* Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de 05-CINCO AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
  2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
  3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
  4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
  5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
  6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS  
DESARROLLO URBANO  
COMITÉ DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, éstos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
21. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
22. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.
27. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).



28. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

E) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).

1.No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

2.Deberá de respetar el uso de edificación para Habitacional Multifamiliar (2 viviendas) en el predio en cuestión.

3.Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

4.Deberá mantener habilitados y en funcionamiento como mínimo 5-cinco cajones de Estacionamiento, que requiere el proyecto.

5.Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 1,354.12 metros cuadrados de área de Jardín que requiere el proyecto.

6.Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

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

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

9.Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

10. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

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

F) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Estructural con oficio DPT/E/060/AGOSTO/2022, de fecha 23-veintitres de agosto del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1) 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.

2) 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.

3) 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.

4) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución



de riesgos.

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

G) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/081/2023, de fecha 16-dieciseis de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

b) Para la calle Privada el Uro deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.

c) Respetar ochavo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades.

Nota: Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

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 al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá 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.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO URBANO  
COMPACTO Y SOSTENIBLE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- 5) 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.
- 6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento de del multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que vivienda corresponde cada uno. De igual manera se deberán señalar claramente los cajones destinados a visitas.
- 8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

- 10) Tomando en cuenta el Plano antecedente aprobado para casa habitación con número de expediente [REDACTED] de fecha 20 de junio del 2012 en el cual se aprueba la misma disposición de cajones de estacionamiento propuesta para esta Licencia, se condiciona a respetar el ancho de pasillo de circulación ya aprobado. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- 11) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 12) 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 autoridad municipal podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del desarrollo.
- 13) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

H) Deberá respetar lo indicado en la Opinión técnica de Altura con oficio DPT 1470/2023, de fecha 06-seis de marzo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual emite opinión Factible únicamente en lo referente a la variación de 4 a 5.04metros

I) En materia de Ecología, deberá de respetar y comprometerse a cumplir lo indicado en el Oficio No. DGDV-0427/2022, dentro del expediente LTA-000255/2021, de fecha 22-veintidos de febrero del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a ésta Secretaría.

J) VO. BO. EXTERNOS

a) Bomberos

- Mediante dictamen en materia de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el de folio: IR22-319, 02-dos de Agosto del 2022-dos mil veintidós, para la emisión de lineamientos a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia Contra Incendios, contiene el proyecto LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO. CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (2 VIVIENDAS EN UN PREDIO) a ubicarse en [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]

b) Protección Civil.

Monterrey  
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO SOSTENIBLE,  
COMPAÑÍA Y PROMENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



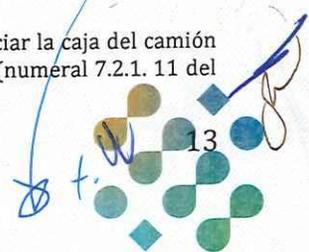
- Mediante dictamen en materia de Protección Civil, deberá cumplir con el dictamen de lineamientos de seguridad señalados por la Dirección de Protección Civil del Estado, por medio del oficio No. SAY-PCM/D/2269/21, de fecha 07-siete de junio del 2021-dos mil veintiuno, para la emisión de recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para los trabajos de MULTIFAMILIAR (2 VIVIENDAS), a ubicarse en [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]

c) Medio Ambiente

- Mediante Resolutivo en materia de Impacto Ambiental no será necesario sujetar el proyecto a una Evaluación del Impacto Ambiental señalada por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente, por medio del Oficio No. 3054/IA/22, de fecha 02-dos de septiembre de 2022-dos mil veintidós.

**Deberá darse cumplimiento durante la etapa de ampliación:**

- Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
- Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación.
- El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
- Los residuos provenientes de la ampliación 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 Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
- Los generadores de residuos de ampliación 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 Desarrollo Sustentable del Estado.
- Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, 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.
- 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.
- Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable 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).
- En caso de que los residuos de ampliación sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
- 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 la ampliación 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.
- 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).
- 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.
- 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).
- 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 la ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
- 16) El almacenamiento de material a granel en la obra de ampliación deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
- 17) En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.
- 18) 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 Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
- 19) Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
- 20) 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.
- 21) Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
- 22) 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).
- 23) 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.
- 24) 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.
- 25) Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación 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.
- 26) 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.
- 27) Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
- 28) 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 Desarrollo Sustentable.
- 29) Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.NAE).
- 30) Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 31) Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.



### Aspecto Ambiental

#### Ruido y/o Vibraciones

- 32) No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
- 33) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
- 34) En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
- 35) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### Contaminación del Suelo

- 36) El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 37) Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 38) Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
- 39) El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 40) En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

#### Emisiones al Aire

- 41) No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

- 42) Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 43) Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 44) Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 45) Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

#### Manejo de Residuos Sólidos

- 46) Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 47) Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 48) Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 49) Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 50) Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

- 51) Deberá respetar el arbolado existente en el predio (de acuerdo a oficio del presentado al departamento) de lo contrario, se

hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

52) En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 34-treinta y cuatro árboles de especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron 2 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

53) En caso de contar con el permiso del anuncio panorámico tipo "c" ubicado dentro del establecimiento y de los anuncios rotulados tipo "b", deberá presentar copia del refrendo 2019, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.

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

**La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.**

#### 1. En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

##### Estrategias de diseño pasivo:

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

##### Envolvente térmica de la edificación:

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

##### Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

##### Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento



- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

**Servicio de agua caliente:**

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

**Medidas de eficiencia del agua:**

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

**Energía renovable:**

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

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

**CUARTO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**QUINTO.** Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y uso de edificación 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 con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento

*[Firma manuscrita]*  
17

Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

**SEXTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

**SEPTIMO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

**NOVENO.** Expídase la presente autorización, 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 Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

Monterrey  
2021-2024  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

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

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

TVNB/VUP/Macs/Mdctm/Cadr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de Propietario siendo las 19:10 horas del día 07 del mes de Agosto del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angela Nuñez

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]

IDENTIFICACION INE