



INSTRUCTIVO

**VIVIENDAS PACAAR, S.A. DE C.V.
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:
CALLE VALLE CORTEZ, NÚMERO 103, FRACCIONAMIENTO VALLE MORELOS,
EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEÓN.
Presente. -**

Dentro del Expediente Administrativo número L-000043-21, se ha dictado una resolución que a la letra dice:
En Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO; el expediente administrativo L-000043-21, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. **ARMANDO BATARSE CÁRDENAS**, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada **VIVIENDAS PACAAR, S.A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en el Boulevard Díaz Ordaz, sin número, jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral número (70) 19-001-896, conformado de una superficie de 15,000.00 metros cuadrados; solicitud a través de la cual, se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (225-DOSCIENTAS VEINTICINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SALON PARA EVENTOS SOCIALES**, respecto del predio antes mencionado. 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 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 fracciones 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, 160 bis, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

A) Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

a) Solicitud correspondiente.

1. Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. **Armando Batarse Cárdenas**, en su carácter de representante legal de la sociedad denominada **"VIVIENDAS PACAAR" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de propietaria, del predio ubicado en el Boulevard Díaz Ordaz,



sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 19-001-896, por medio de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (225-DOSCIENTAS VEINTICINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SALON PARA EVENTOS SOCIALES.**

Con lo anterior, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a), fracción II, inciso a) y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción I, y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

b) Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

1. Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 7,378-siete mil trescientos setenta y ocho, de fecha 30-treinta de agosto de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Alberto J. Martínez González, Titular de la Notaría Pública Número 31-treinta y uno, con ejercicio el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**, respecto de los predios con números de expediente catastral 19-001-896, 19-001-897, 19-001-898 y 19-001-899, adquiridos en ese acto por la sociedad denominada **"VIVIENDAS PACAAR" S.A. DE C.V.**, instrumento registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1558, volumen 288, libro 63, sección Propiedad, unidad Monterrey, con fecha **"14 DE FEBRERO DE 2014"**.
2. Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
3. Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, y Uso de Edificación por la cantidad de 15,056.16, con número de recibo folio 3460000065625 de fecha 25-veinticinco de febrero de 2021- dos mil veintiuno, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; en el que se le asignó el número de expediente L-000043-21, relativo al expediente catastral 70) 19-001-896.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción II y IX y Artículo 164, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

c) Acreditación del interés o personalidad jurídica.

[Handwritten signature and initials]

[Handwritten numbers: 2, 2]

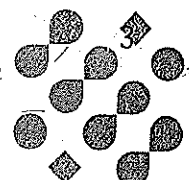


OFICIO NÚMERO SEDUSO/01865/2024
EXP. ADM: L-000043-21

1. Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 14,247-catorce mil doscientos cuarenta y siete, de fecha 26-veintiséis de enero de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; relativa a la constitución de una sociedad denominada "**VIVIENDAS PACAAR**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y la Designación como Administrador Único y la Otorgación de Diversos Poderes al C. Armando Batarse Cárdenas; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con el folio mercantil número 131000 * 1, de fecha 03-tres de febrero de 2012-dos mil doce.
2. Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo número **035/115,461/22** de fecha 01-unó de julio de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la cual hace constar y Ratifica el Poder General para Actos de Administración con Facultades Limitadas otorgado por el C. Armando Batarse Cárdenas en su carácter de representante legal de la sociedad denominada "**VIVIENDAS PACAAR**" S.A. DE C.V., a favor de la Arq. Estela Moreno Orantes.
3. Presenta Carta Poder Simple de fecha 16-dieciséis de abril de 2024-dos mil veinticuatro, mediante la cual el **C. Armando Batarse Cárdenas**, en carácter de representante legal de la sociedad denominada "**VIVIENDAS PACAAR**" S.A. DE C.V., propietaria del predio ubicado en el Boulevard Gustavo Díaz Ordaz, sin número, en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los números de expedientes catastrales 70) 19-001-896, 19-001-897, 19-001-898, 19-001-899, otorga Poder a favor de la Arq [REDACTED] y como testigos, los [REDACTED]
4. Presenta copia simple de identificación oficial (pasaporte) del **C. Armando Batarse Cárdenas**, con número [REDACTED] (Representante Legal de la sociedad denominada "**VIVIENDAS PACAAR**" S.A. DE C.V.)
5. Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número [REDACTED] (Gestor).
6. Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número de [REDACTED] [testigo].
7. Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número de [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III incisos c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

- d) Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.



1. Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado en Boulevard Gustavo Díaz Ordaz, sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70)19-001-896.
2. El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
3. Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso d), II inciso d) y III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

e) **Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.**

1. Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para el predio **ubicado en Boulevard Díaz Ordaz, sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León**, para el predio identificado con el expediente catastral 70)19-001-896.
2. Presenta juego de planos (1 de 12 al 12 de 12) del proyecto correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (225-DOSCIENTAS VEINTICINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SALON PARA EVENTOS SOCIALES**, los cuales contienen: plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel; planta arquitectónica, 4-cuatro elevaciones, 2-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general.

(Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso e), II inciso e) y III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y artículo 164, fracciones III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.



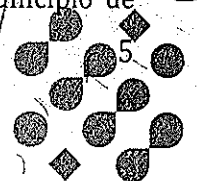
f) Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

1. El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
2. Presenta Estudio de Movilidad de fecha diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por M.I. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 04-cuatro días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro en relación con el proyecto solicitado, para el predio ubicado el Boulevard Gustavo Díaz Ordaz, Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)19-001-896, 19-001-897, 19-001-898, 19-001-899.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso f) y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis, fracción IX y artículo 164 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

g) Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

1. Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio número 346D-9233 con fecha de pago de 12-doce de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial 2024 (correspondiente a los 6 Bimestres), para el predio ubicado en el Boulevard Díaz Ordaz Lote 1, identificado con el número de expediente catastral 19-001-896.
2. Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio número 346D-9234 con fecha de pago de 12-doce de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial 2024 (correspondiente a los 6 Bimestres), para el predio ubicado en la Avenida Boulevard Díaz Ordaz Lote 2, identificado con el número de expediente catastral 19-001-897.
3. Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio número 346D-9235 con fecha de pago de 12-doce de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial 2024 (correspondiente a los 6 Bimestres), para el predio ubicado en la Avenida Boulevard Díaz Ordaz Lote 3, identificado con el número de expediente catastral 19-001-898.
4. Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio número 346D-9236 con fecha de pago de 12-doce de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de



Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial 2024 (correspondiente a los 6 Bimestres), para el predio ubicado en la Avenida Boulevard Díaz Ordaz Lote 4, identificado con el número de expediente catastral 19-001-899.

5. Presenta oficio número 2596/SPMARN-IA/21, de fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza de manera condicionada en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la preparación del sitio, demolición y construcción de un Edificio denominado "Departamentos Clouthier", con una superficie total del predio de 15,000.00 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 76,111.85 metros cuadrados, a ubicarse en la calle Manuel J. Clouthier número 3000, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, (antes denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable), con las obligaciones establecidas en el citado oficio.
6. Presenta oficio número 139.003.03.351/22 de fecha 23-veintitrés de junio de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en respuesta a la solicitud de lineamientos ambientales para un predio ubicado sobre la Avenida Manuel J. Clouthier; número 3000 en el Municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 19-001-896, 19-001-897, 19-001-898 y 19-001-899.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso g) y fracción III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 160 Bis, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- h) **Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.**
 1. No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- i) **Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**
 1. Presenta copia simple del **SADM-DG/SP-0129-23 Siebel-1-180400322 F-140/23**, de fecha 13-trece de abril de 2023-dos mil veintitrés, emitido por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** donde considera **FACTIBLE** con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio, señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio para un desarrollo del tipo Habitacional Multifamiliar con una cantidad pre establecida de 300 unidades para 109 unidades en una superficie de 15,000.00 m², ubicado en la Avenida Manuel J.



OFICIO NÚMERO SEDUSO/01865/2024
EXP. ADM: L-000043-21

Clouthier número 300, en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 19-001-896 al 899.

- 2. Así también, adjuntó el oficio número SADM-ING-0423-24, Control 2024-850, 2024-892, de fecha 16-dieciséis de abril de 2024-dos mil veinticuatro, en el que se expone que: "Al respecto nos permitimos informar que en su solicitud de Estudio de Factibilidad se omitió por un error del solicitante que en el mismo desarrollo se construirá un Salón de Eventos, y no tenemos inconveniente en modificar nuestros archivos y que este oficio se utilice para trámites subsecuentes de esta Institución y en las diferentes dependencias donde se lo soliciten.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

j) Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- 1. Presenta oficio número DIE-F-112/2024, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Poniente donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la Avenida Manuel J. Clouthier y Avenida Díaz Ordaz, en el Municipio de Monterrey, N.L.

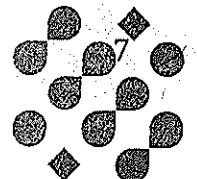
Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

B) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo 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 caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.
- V. Presentar plano de localización del predio
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (A), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III, del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



VI). - 4 fotografías exteriores del predio.

- Presenta 4-cuatro fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores, impresas a color del predio, dando cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VII). - 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, debido a que el inmueble No está catalogado como de valor histórico o artístico.

VIII). - 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.

- Los giros solicitados son considerados como Permitidos por ubicarse frente a una vialidad clasificada como CMI-Corredor de Mediano Impacto y CAI-Corredor de Alto Impacto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

C) Para el trámite de licencia de construcción (Obra Nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se 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 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.



OFICIO NÚMERO SEDUSO/01865/2024
EXP. ADM: L-000043-21

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Obra Nueva** de construcción de **54,098.44** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

Por su parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de **Obra Nueva** de Construcción, siendo los señalados en el **artículo 20**, en los siguientes términos: **"...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 es de **54,098.44** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos 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. Armando Batarse Cárdenas**, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **"VIVIENDAS PACAAR" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter propietario, del predio ubicado en el Boulevard Díaz Ordaz, sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **70) 19-001-896**, por medio de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (225-DOSCIENTAS VEINTICINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SALON PARA EVENTOS SOCIALES**, asimismo, contiene la firma del Director Responsable de Obra, [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 05-cinco de octubre de 2022-dos mil veintidós; 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 trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 12 al 12 de 12) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados el **C. Armando Batarse Cárdenas** como Apoderado Legal de la Sociedad denominada **"VIVIENDAS PACAAR" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** y Director Responsable de Obra el Arq. [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] Asesor en



Seguridad Estructural el Ing. [REDACTED] con cédula Profesional [REDACTED] sobre el predio que nos ocupa.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), en relación con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos b) y c), II inciso c) y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente resolución.

5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), en relación con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente resolución.

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** realizada y signada por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 06-seis de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, en relación con el proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Manuel J. Clouthier, número 3000, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 19-001-896.

7. Alineamiento Vial.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000244-22, de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2022- dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Manuel J. Clouthier número 3000, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 70) 19-001-896, 19-001-897, 19-001-898 y 19-001-899, en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la Avenida Manuel J. Clouthier, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje de la avenida hacia ambos lados, para la avenida Boulevard Díaz Ordaz deberá respetar derecho de vía del FFCC.

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 22-veintidós de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha 06-seis de



OFICIO NÚMERO SEDUSO/01865/2024
EXP. ADM: L-000043-21

diciembre de 2023- dos mil veintitrés, en relación con el proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Manuel J. Clouthier número 3000, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 19-001-896.

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 21-veintiuno de noviembre de 2023- dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 22-veintidós de febrero de 2024- dos mil veinticuatro, en relación con el proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Manuel J. Clouthier, número 3000, con número de lote 896, de la Manzana 001, con expediente catastral 70) 19-001-896, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León.

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 oficio número DPCE-SAP-AR-657-2023, de fecha 09-nueve de octubre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, en el cual establece las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil que se deberán implementar respecto al "**PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE 225 DEPARTAMENTOS ADMIRIA CON RAZON SOCIAL VIVIENDAS PACCAR, S.A. DE C.V.**", ubicado en Manuel J. Clouthier 3000, Monterrey Nuevo León; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

11. Derogado

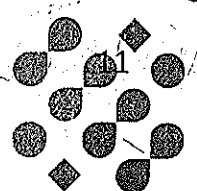
12. Estudio de impacto ambiental.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso g) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente resolución.

13. Estudio de impacto vial.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente resolución.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología.



- Presenta Estudio Geológico de fecha 16-dieciséis de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] y carta responsiva, en relación con el proyecto solicitado, para el predio ubicado en Boulevard Díaz Ordaz, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral (70)19-001-896.
- Presenta Estudio Hidrológico, de fecha 03-tres de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] y carta responsiva, en relación con el proyecto solicitado para el predio ubicado en Manuel J. Clouthier, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral (70)19-001-896.

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 copia simple de Póliza [REDACTED] de fecha 05-cinco de octubre de 2023-dos mil veintitrés, expedida por Chubb Seguros México S. A., con una vigencia del 05-cinco de octubre de 2023-dos mil veintitrés al 05-cinco de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la construcción de 225 departamentos, en el predio ubicado en la avenida Manuel J. Clouthier número 3000, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León) identificado con expediente catastral 70) 19-001-896, por concepto de **seguro de responsabilidad civil contra terceros.**

En caso de ser necesario, deberá presentarse el proceso de mitigación de riesgos colindantes, con su programa de ejecución y análisis de taludes.

- Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes de fechas enero y febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por Ing. [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] y carta responsiva, en relación con el proyecto solicitado para el predio ubicado en la avenida Manuel J. Clouthier número 3000, con número de lote 896, de la Manzana 001, identificado con expediente catastral 70) 19-001-86, en el municipio de Monterrey Nuevo León.

D) 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 con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), en relación con la fracción I incisos b) y g) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el apartado C) de los numerales 4, (3, 6, 8, 9, 13 y 14), 5 respectivamente, de la presente resolución.

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, toda vez que, en el presente trámite solicita la autorización de dicha Licencia.

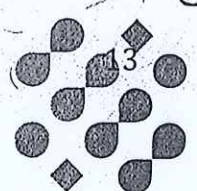
VI. Pago de derechos correspondientes;

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

E) 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;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- IX. Alineamiento Vial;
- XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;
- 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;
- 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;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, incisos A) B) y C), de la presente resolución.



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

- Presenta copia de Plano e Instructivo, de fecha 08-ocho de noviembre de 2002-dos mil dos, emitidos dentro del expediente administrativo número **S-034/2001**, mediante el cual, la/entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó la Subdivisión en 5-cinco porciones de un predio con superficie de 19,809.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 16-014-026, ubicado en el BOULEVARD DIAZ ORDAZ L-026- M-014, para quedar de la siguiente manera Lote 1 de 3,726.26 metros cuadrados, Lote 2 con superficie de 3,440.89 metros cuadrados, Lote 3 con superficie de 3,756.99 metros cuadrados, Lote 4 con superficie de 4,075.86 metros cuadrados y Lote 5 con superficie de 4,809.00 metros cuadrados, en la forma que se ilustra en el plano anexo.
- Presenta copia de Plano e Instructivo, de fecha 15-quince de noviembre de 2022-dos mil veintidós, con número de oficio **20589/SEDUSO/2022**, emitidos dentro del expediente administrativo número **S-073/2022**, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, aprobó la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 19-001-896 con superficie de 3,726.26 metros cuadrados, 19-001-897 con superficie de 3,440.89 metros cuadrados, 19-001-898 con superficie de 3,756.99 metros cuadrados y 19-001-899 con superficie de 4,075.86 metros cuadrados, para quedar en uno (1) con superficie total de 15,000.00 metros cuadrados, ubicados frente a la Avenida Manuel J. Clouthier (antes Carretera Valles de Obispo) y Boulevard Díaz Ordaz (antes Carretera Monterrey-Saltillo), en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;

- Presenta 4-cuatro fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores del inmueble.

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.

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.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta copia de ficha ambiental recibida por esta Secretaría en fecha 04-cuatro de octubre de 2023-dos mil veintitrés, por medio de la Dirección General Para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **LTA-000188/23** con número de oficio **DGDV-2946/23** de fecha 19-diecinove de diciembre de 2023-dos mil veintitrés.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.



- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. Por otra parte, deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

F) 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;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- 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
- VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y en el apartado E), de la presente resolución.

G) Otros documentos:

- Presenta copia simple de oficio SCT.718.409.3-105/2021 y plano de fecha 10-diez de mayo de 2021-dos mil veintiuno, emitido por el Centro SCT Nuevo León, mediante el cual **Autoriza la Obra y se Aprueban** los planos que muestran el proyecto constructivo de un cruce a desnivel con las vías de ferrocarril de un **Puente Paso superior Vehicular de Acceso DEPARTAMENTOS CLOUTHIER**, ubicado en Boulevard Díaz Ordaz en el cruce del KM B-1051 + 100 de la Línea "B" Monterrey México, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta copia simple del oficio número 03056/22 DGDV-SEDUSO, identificado mediante el PDE-000517-22, de fecha 21-veintiuno de octubre de 2022-dos mil veintidós, en el que se emitieron los lineamientos ecológicos, respecto del predio ubicado en el Boulevard Díaz Ordaz sin número, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expedientes catastrales 70) 19-001-896, 19-001-897, 19-001-898 y 19-001-899.
- Presenta copia simple de Oficio No. DIVY/ER213/III/2021 de fecha 05-cinco de marzo de 2021- dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, mediante el cual otorgó VISTO BUENO CONDICIONADO a la modificación del Proyecto de Señalamientos y Adecuaciones Viales del Proyecto de Departamentos, ubicado entre el Boulevard Díaz Ordaz y la Avenida Manuel J. Clouthier al poniente del municipio de Monterrey Nuevo León.



- Presenta copia simple de recibo de pago expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la calle Valle Cortes número 103 de la Colonia Valle Morelos en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Allega Cd con el proyecto en digital.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 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, 20, 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.

Por lo anterior, con el fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **70)19-001-896**, 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-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO**, dando frente al Boulevard Díaz Ordaz, clasificada como **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en la cual los Usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE Y 3.7.2 SALÓN PARA EVENTOS SOCIALES** se consideran como **PERMITIDOS**.

TERCERO. Verificación física.

De acuerdo al acta de Verificación Ocular realizada por el Arq. Javier G. Martínez Martínez adscrito a esta Secretaría, en fecha 05 de marzo del 2021-dos mil veintiuno, se hizo constar que el predio que nos ocupa se encuentra baldío y sin uso aún no se inicia con trabajo de construcción, los cajones de estacionamiento aún no se habilitan.



CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

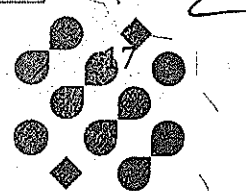
M2 por Construir: 54,098.44 m2
M2 de Construcción total: 54,098.44 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 54,098.44 m2
M2 de Edificación total: 54,098.44 m2
M2 Estacionamiento Techado: 24,307.94 m2
Número de Departamentos: 225-unidades
Número de cajones de estacionamiento: 560- cajones

Cuadro de Áreas

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO 1	6,577.31	6,577.31	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 134-CAJONES (06-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), RECEPCIÓN, BODEGAS, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
SÓTANO 2	6,577.31	6,577.31	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 143-CAJONES (06-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), RECEPCIÓN, BODEGAS, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
PLANTA BAJA	5,576.66	5,576.66	ACCESO DE ENTRADA Y SALIDA, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 120-CAJONES CUBIERTOS (05-CAJONES PARA DISCAPACITADOS) 54 CAJONES DESCUBIERTOS, RECEPCIÓN, BODEGAS, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 1	5,576.66	5,576.66	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 109-CAJONES (06-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), RECEPCIÓN, BODEGAS, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 2	3,913.95	3,913.95	RECEPCIÓN, ESCALERAS Y ELEVADORES, ÁREA DE AMENIDADES DEPARTAMENTOS (SALA DE CINE A Y B, CLUB DE LECTURA Y TAREAS, MANTENIMIENTO, SALA DE JUEGOS, ÁREA DE REUNIONES, SALA DE REUNIONES, SALA GENERAL, LUDOTECA, SALA SOCIAL 1,2, ÁREA DE CAFÉ, GIMNASIO, BAÑOS, REGADERAS, VESTIDORES, SEGURIDAD, ADMINISTRACIÓN, CASILLEROS P/ COMERCIO, CANCHA DE PADEL, ZONA DE ASADORES, ÁREA, FOGATEROS, SALÓN DE EVENTOS Y ÁREA DE JARDÍN
NIVEL 03	3,101.59	3,101.59	ÁREA DE TORRE 1 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 2 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 3 (09-DEPARTAMENTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 04	3,101.59	3,101.59	ÁREA DE TORRE 1 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 2 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 3 (09-DEPARTAMENTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 05	3,101.59	3,101.59	ÁREA DE TORRE 1 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 2 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 3 (09-DEPARTAMENTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES.



NIVEL 06	3,101.59	3,101.59	ÁREA DE TORRE 1 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 2 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 3 (09-DEPARTAMENTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 07	3,101.59	3,101.59	ÁREA DE TORRE 1 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 2 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 3 (09-DEPARTAMENTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 08	3,101.59	3,101.59	ÁREA DE TORRE 1 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 2 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 3 (09-DEPARTAMENTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 09	3,101.59	3,101.59	ÁREA DE TORRE 1 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 2 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 3 (09-DEPARTAMENTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 10	3,101.59	3,101.59	ÁREA DE TORRE 1 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 2 (09-DEPARTAMENTOS), TORRE 3 (09-DEPARTAMENTOS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 11	1,061.83	1,061.83	ÁREA DE TORRE 1 (09-DEPARTAMENTOS) ESCALERAS Y ELEVADORES.
TOTAL	54,098.44	54,098.44	MULTIFAMILIAR(225-DEPARTAMENTOS), SALÓN PARA EVENTOS SOCIALES Y ESTACIONAMIENTO PARA 560-CAJONES(23-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)

QUINTO. 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.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 19-001-896, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Lineamientos	Superficie a Dictaminar: 15,000.00 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	11,250.00	0.37	5,576.66	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00 v	150,000.00	2.72	40,943.82*	SI cumple
AREA LIBRE	0.25	3,750.00	0.63	9,423.34	SI cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	2,250.00	0.15	2,258.36	SI cumple
No. De Niveles Máximo	(+) 12-DOCE NIVELES		12- NIVELES		SI cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 METROS		3.36 y 4.00 METROS		Si Cumple
DENSIDAD (CAI-Corredor de Alto Impacto)	150 Viv / Ha		225 VIV		Si cumple

En cuanto al CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) cumple con lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual cita que el CUS no será aplicable a las superficies destinadas para estacionamiento subterráneo, teniendo un área de construcción total de 54,098.44 metros cuadrados menos el estacionamiento cubierto de 13,154.62 metros cuadrados resultando un CUS de 2.72 (40,943.82 m2).



En cuanto al número de niveles y la altura, de conformidad con los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, "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 más de 12 niveles, y el proyecto presenta 10-niveles desde el punto más alto del terreno; ahora bien de acuerdo a los planos del proyecto presentado se indica en los cortes arquitectónicos que desde el punto más alto del terreno y trazando una línea horizontal hacia el edificio por desarrollar se tiene que sí cumple en la torre solicitada, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

SEXTO. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 212 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

Una vez revisados los documentos, datos e información que integra el expediente en cuestión e ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio forma parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, amén de que se trata de una construcción para edificaciones no comprendidas en terreno no comprendido en fraccionamiento autorizado, tal y como lo establece la disposición en la LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, que a la letra señala: **Artículo 212:** *En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:*

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 – trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

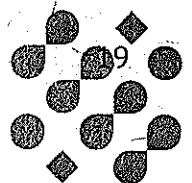
II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

Quando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.



Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

Con respecto a lo anterior, en el presente caso solicita un uso **Habitacional Multifamiliar**, por lo que aplica lo establecido en la **fracción II del artículo 212 de la Ley antes invocada**; considerando la superficie total del predio de 15,000.00 m², menos el área de afectación vial de 976.77 m² dando un área vendible de 14,023.23 metros cuadrados, donde el 17% correspondiente a dicha superficie es de 2,383.95 metros cuadrados a ceder; o 22 metros cuadrados por unidad de vivienda, siendo 225 viviendas por 22 metros cuadrados, arrojan 4950.00 metros cuadrados a ceder; de lo anterior es evidente que resulta mayor los 22.00 metros por unidad de vivienda, **siendo 4,950.00 m² metros cuadrados a ceder**; por lo cual el proyecto presentado señala el Polígono de Área Municipal 1, de 2,213.73 metros cuadrados, y el Polígono de Área Municipal 2, de 2736.27 metros cuadrados, resultando un total de **4950.00 metros cuadrados de áreas municipales a ceder, mismos que son indicados en el plano del proyecto 11 de 12, que forman parte de la presente resolución.**

SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO.

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 560- cajones (23-cajones para discapacitados)	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Multifamiliar	2.3 cajones	Por vivienda	225- viviendas	518- cajones		
Salón para eventos	10.00	M2	417.96	42-cajones		
REQUIERE UN TOTAL			560-cajones			

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de la actividad solicitada.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial **TV No. 000244-22**, en fecha 31-treinta y uno de mayo de 2022-dos mil veintidós, respecto del predio ubicado en la avenida Manuel J. Clouthier número 3000 y el Boulevard Díaz Ordaz en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 19-001-896, 19-

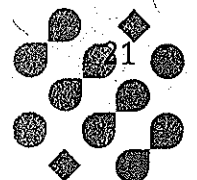


OFICIO NÚMERO SEDUSO/01865/2024
EXP. ADM: L-000043-21

001-897, 19-001-898 y 19-001-899, en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la avenida Clouthier deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje de la avenida hacia ambos lados, para la avenida Boulevard Díaz Ordaz deberá respetar derecho de vía del FFCC.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS.

- Mediante Oficio número **DGDV-2946/23** dentro del dictamen **LTA-000188-23**, de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-000043-21**, ubicado en el Boulevard-Díaz Ordaz y avenida Manuel J. Clouthier sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **70) 19-001-896**; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio número **DGMEP/047/2024** y plano de fecha 19-diecinueve de febrero de 2024- dos mil veinticuatro, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número **DPT/V/062/2024** de fecha 06-seis de marzo de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, el cual se consideró **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **DPT/E/022/FEBRERO/2024** de fecha 05-cinco de marzo de 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en la presente resolución, verificó el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número **DPT/G004/2024** de fecha 05-cinco de marzo de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en el cual se emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** realizada conforme a la información presentada por el solicitante. Mismo que fue realizado conforme al Estudio presentado, en el que dicta las características constructivas contempladas.
- Mediante oficio número **DPT/H011/2024** de fecha 07-siete de febrero de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la



información presentada por el solicitante. Mismo que fue realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado, en el que se dictan las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

DÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.

- Mediante oficio SCT.718.409.3-105/2021 y plano de fecha 10-diez de mayo de 2021-dos mil veintiuno, la Dirección General de la Subdirección de Transporte del Departamento de Transporte Ferroviario del Centro SCT Nuevo León, autorizó la Obra y se aprobaron los planos que muestran el proyecto constructivo de un cruzamiento a desnivel con las vías de ferrocarril de un **Puente Paso superior Vehicular de Acceso DEPARTAMENTOS CLOUTHIER**, ubicado en Boulevard Díaz Ordaz en el cruce del KM B-1051 + 100 de la Línea "B" Monterrey México, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Mediante oficio número DPCE-SAP-AR-657-2023 de fecha 09-nueve de octubre de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE 225 DEPARTAMENTOS ADMIRA, CON RAZON SOCIAL VIVIENDAS PACCAR, S.A. DE C.V.**, ubicado en Manuel J. Clouthier número 3000, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta oficio número 2596/SPMARN-IA/21, de fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Protección al medio Ambiente y Recursos Naturales adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la preparación del sitio, demolición y construcción de un Edificio denominado "Departamentos Clouthier", con una superficie total del predio de 15,000.00 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 76,111.85 metros cuadrados, a ubicarse en la calle Manuel J. Clouthier número 3000, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, antes denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.
- Presenta oficio número 139.003.03.351/22 de fecha 23-veintitrés de junio del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en respuesta a la solicitud de lineamientos ambientales para un predio ubicado sobre la avenida Manuel J. Clouthier, número 3000, en el Municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 19-001-896, 19-001-897, 19-001-898 y 19-001-899.

DÉCIMO PRIMERO. OPINIÓN TÉCNICA.

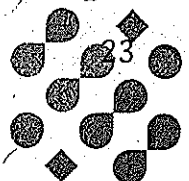
Con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** dando frente a la Avenida Boulevard Díaz Ordaz en una zona clasificada como **CAI- CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en el cual los usos solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR** y **3.7.2 SALON PARA EVENTOS**



SOCIALES, se consideran como **PERMITIDOS** donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

a) En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 12 al 12 de 12), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (225-DOSCIENTAS VEINTICINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SALON PARA EVENTOS SOCIALES** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. 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, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).



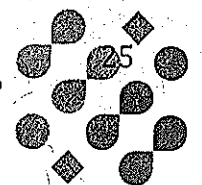
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. 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.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.



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

b) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 12 al 12 de 12)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR (225-DOSCIENTAS VEINTICINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SALON PARA VENTOS SOCIALES.**
4. Deberán respetar y mantener en funcionamiento los 560-quinientos sesenta cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. 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).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. 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.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. 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.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios



17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV/2946/23 y dictamen LTA-000188-23 de fecha 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

**Deberá cumplir con los siguientes términos
Durante la etapa de construcción:**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de demolición y modificación 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 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 (y después de manera continua) 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 demolición 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).



OFICIO NÚMERO SEDUSO/01865/2024
EXP. ADM: L-000043-21

28. Deberá cumplir cada uno de los términos y condiciones establecidos en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "DEPARTAMENTOS CLOUTHIER" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio número 2596/SPMARN-IA/21).
29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "DEPARTAMENTOS CLOUTHIER".
30. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
31. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
32. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
33. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

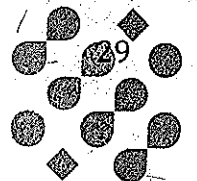
Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

34. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
35. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en 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 (horario común para departamentos) y de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para oficinas y salón para eventos).
36. 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.
37. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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



39. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
40. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
41. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
42. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
43. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

44. En caso de contar con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia con casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
45. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

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

Reforestación



OFICIO NÚMERO SEDUSO/01865/2024
EXP. ADM: L-000043-21

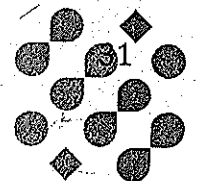
55. Cuenta permiso de desmonte con expediente PDE-517-22, el cual fue resuelto con la reposición de 1404 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
56. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 23 veintitres árboles de especie nativo con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI), y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 320-trescientos veinte árboles) y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron al vivero municipal 441 árboles nativos de 2 pulgadas al vivero municipal (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

57. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a), b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
58. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaria 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.

- d) **En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/074/2024 y plano de fecha 19-diecinueve de febrero de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaria; en el que se otorgó el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:**
 1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal indicada en la intersección en el plano autorizado.
 2. El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones especificadas de acuerdo al proyecto constructivo autorizado por parte de la Dirección General de la Subdirección de Transporte del Departamento de Transporte Ferroviario del Centro SCT Nuevo León, mediante oficio N° SCT.718.409.3-105/2021 con fecha del 10 de mayo del año 2021, que consiste tal cual en, *un cruzamiento a desnivel con las vías del ferrocarril de un puente Paso Superior Vehicular conformado de 1 claro a base de 22 trabes de concreto pres forzado Tipo ASSHTO VI de 28.16 m de longitud cada una y losa de concreto armado, apoyadas en caballetes de 9 pilas de 1.8 m ø de concreto armado y cabezales de concreto reforzado, a la altura del kilómetro B-1014+564.40 de la Línea "B" México- Nuevo Laredo correspondiente a la División Norte del Ferrocarril Kansas City Southern de México, S.A. de C.V.*
 3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero



con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.

4. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
5. Debido a que son obras para mejorar la infraestructura vial para un tránsito seguro y reducir costos de operación vehicular para todos los usuarios, tanto los que accedan al nuevo desarrollo como los que circulan por las avenidas contiguas a éste, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **de manera inmediata una vez obtenida su licencia.**
6. Adicionalmente, el solicitante deberá tramitar los respectivos permisos ante la Secretaría de Infraestructura Sostenible, la Secretaría de Servicios Públicos y la Dirección de Patrimonio.

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/062/2024- de fecha 06-seis de marzo de 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

*"Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 12 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta Dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 4 de enero del 2024, en el cual [REDACTED] Ingeniera Civil con maestría en ingeniería con orientación en ingeniería de tránsito y vías terrestres, con cédula profesional [REDACTED] manifiesta ser el responsable del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con resolución **FACTIBLE** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente":*

- 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.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003.



OFICIO NÚMERO SEDUSO/01865/2024
EXP. ADM: L-000043-21

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

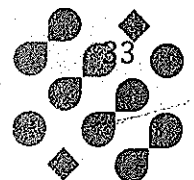
VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

- Se deberá disponer de al menos una estación de carga de vehículos eléctricos, conforme a lo indicado en el "Artículo 124 Bis 4 de la Ley de movilidad sostenible, de accesibilidad y seguridad vial para el estado de Nuevo León".

Artículo 124 Bis 4. Las instituciones públicas, instituciones educativas, centros comerciales y proyectos inmobiliarios deberán contar con estacionamientos equipados para vehículos eléctricos, los cuales contarán con distintivos y señalizaciones adecuadas. Estos espacios, en ningún caso podrán reemplazar los dispuestos para personas con discapacidad o mujeres embarazadas.

En el caso de nuevos proyectos, estos deberán incluir en sus planos de construcción, como mínimo una estación de carga de vehículos eléctricos.

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permitan a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con



seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.)

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

- 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.
- 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 correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- 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 autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Uso 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.

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTICULO 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 y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

- 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.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15% . Así mismo si utiliza dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.



OFICIO NÚMERO SEDUSO/01865/2024
EXP. ADM: L-000043-21

- 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 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.
- Conforme a lo indicado en el Oficio DGMEP/074/2024 de fecha 19 de febrero del 2024, donde la dirección general de movilidad y espacio público de la secretaría de desarrollo urbano sostenible otorga el visto bueno a la propuesta de movilidad presentada, se condiciona a cumplir con los siguientes requisitos:
 - El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal indicada en la intersección en el plano autorizado.
 - El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones especificadas de acuerdo al proyecto constructivo autorizado por parte de la Dirección General de la Subdirección de Transporte del Departamento de Transporte Ferroviario del Centro SCT Nuevo León, mediante oficio N° SCT.718.409.3-105/2021 con fecha del 10 de mayo del año 2021, que consiste tal cual en, un cruzamiento a desnivel con las vías del ferrocarril de un puente Paso Superior Vehicular conformado de 1 claro a base de 22 trabes de concreto pres forzado Tipo ASSHTO VI de 28.16 m de longitud cada una y losa de concreto armado, apoyadas en caballetes de 9 pilas de 1.8 m Ø de concreto armado y cabezales de concreto reforzado, a la altura del kilómetro B-1014+564.40 de la Línea "B" México- Nuevo Laredo correspondiente a la División Norte del Ferrocarril Kansas City Southern de México, S.A. de C.V.
 - El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatonés y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
 - El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
 - Debido a que son obras para mejorar la infraestructura vial para un tránsito seguro y reducir costos de operación vehicular para todos los usuarios, tanto los que accedan al nuevo desarrollo como los que circulan por las avenidas contiguas a éste, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, de manera inmediata una vez obtenida su licencia.
 - Adicionalmente, el solicitante deberá tramitar los respectivos permisos ante la Secretaría de Infraestructura Sostenible, la Secretaría de Servicios Públicos y la Dirección de Patrimonio.

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del



Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

f) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/022/FEBRERO/2024** de fecha 05-cinco de marzo de 2024- dos mil veinticuatro, la **Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible** adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma **Factible** 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 apege 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.

g) **En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G004/2024** de fecha 05-cinco de marzo de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaria, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100 fracción I y 103 fracciones VI y XI del



OFICIO NÚMERO SEDUSO/01865/2024
EXP. ADM: L-000043-21

Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la OPINIÓN TECNICA correspondientes en los términos siguientes:

CON RESPECTO AL ANALISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

Para la estabilidad de taludes, se utilizó el método Bishop. Los resultados obtenidos arrojaron que los taludes pueden permanecer estables hasta una profundidad de 7.00m, pues los factores de seguridad son superiores al mínimo recomendado (1.50). Es recomendable taludear estos cortes dejando un talud mínimo de 0.25:1.0 (H: V) para las alturas de corte de 7.0 m. y de 0.50:1.0 para alturas de 7.0 a 10:0 m. y las capas sin cimentación en estado suelto se deberán comentar mediante una inyección con una lechada de agua arena cemento bentonita inyectada con presiones bajas menores de 1.5 kg/cm2 y posteriormente recubrir el talud con malla y concreto lanzado. Los resultados arrojaron factores de seguridad de 1.75 lo cual cumple con la condición. Como los rellenos son muy heterogéneos recomendamos acostar más el talud sobre todo en zonas donde en el corte se detecten bolsas de arena dejando un talud mínimo de 1.0: 1.0.

CONCLUSIONES

*"Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia GEOLÓGICA-GEOTÉCNICA correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:*

o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el asesor en los estudios presentados.

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

h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H011/2024 de fecha a los 07-siete días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma **Factible lo siguiente:**

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los planos/oficiales del proyecto, así como estudios técnicos y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100 fracción I y 103 fracciones VI y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la OPINIÓN TECNICA correspondientes en los términos siguientes:



EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA.

De acuerdo al Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing [REDACTED] (Cédula Profesional [REDACTED]) con fecha de noviembre de 2023; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

CONCLUSIONES

*"Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia **HIDROLOGICA** correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **Factible** por lo que se deberá atender lo siguiente:"*

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.
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.
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. Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio de Monterrey: "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones



OFICIO NÚMERO SEDUSO/01865/2024
EXP. ADM: L-000043-21

azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje".

6. 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.
7. 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.
8. 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 N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

i) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

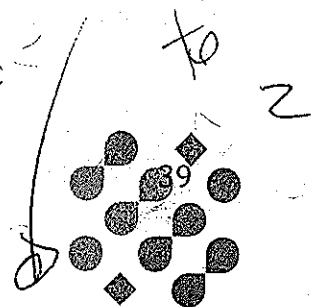
- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- 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.



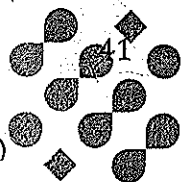
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes 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

j) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:

- Mediante Oficio **SCT.718.409.3-105/2021** y plano de fecha 10-diez de mayo de 2021-dos mil veintiuno, la **Dirección General de la Subdirección de Transporte del Departamento de Transporte Ferroviario del Centro SCT Nuevo León, autorizó la Obra y se aprobaron los planos que muestran el proyecto constructivo de un cruzamiento a desnivel con las vías de ferrocarril de un Puente Paso superior Vehicular de Acceso DEPARTAMENTOS CLOUTHIER.** ubicado en Boulevard Díaz Ordaz en el cruce del KM B-1051 + 100 de la Línea "B" Monterrey México, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Mediante el oficio **No. DPCE-SAP-AR-657-2023**, de fecha 09-nueve de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **Proyecto de Construcción del Inmueble 225 departamentos ADMIRIA CON RAZON SOCIAL, VIVIENDAS PACCAR, S.A. DE C.V.**, a ubicarse en Manuel J. Clouthier 3000, Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta oficio número **2596/SPMARN-IA/21**, de fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Protección al medio Ambiente y Recursos Naturales adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental **EL PROYECTO**, consistente en la preparación del sitio, demolición y construcción de un Edificio denominado "Departamentos Clouthier", con una superficie total del predio de 15,000.00 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 76,111.85 metros cuadrados, a ubicarse en la calle Manuel J. Clouthier número 3000, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable hoy la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.



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 y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a la persona moral denominada **VIVIENDAS PACAAR, S.A. DE C.V.**, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (225-DOSCIENTAS VEINTICINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SALON PARA EVENTOS SOCIALES**, respecto del predio ubicado en el Boulevard Díaz Ordaz, sin número, jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral número (70) 19-001-896, conformado de una superficie de 15,000.00 metros cuadrados.

SEGUNDO. - Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 12 al 12 de 12), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo.

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 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 apercibir 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



OFICIO NÚMERO SEDUSO/01865/2024
EXP. ADM: L-000043-21

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.

SÉPTIMO. 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 Licenciada Tania Virginia Neri Borjas, Encargada del Despacho de la Secretaría Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Conste.

[Firma]
LIC. TANIA VIRGINIA NERI BORJAS
ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

[Firma]
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.

TPPB/NLMM/MACS/GIM

Siendo las 16:00 horas del día 14 del mes de Mayo del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted], en su carácter de Apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted]. Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: Zoila Vanesa Najera Reyna
FIRMA: *[Firma]*

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [Redacted]
FIRMA: [Redacted]

