



**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE "INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL" DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**

[Redacted address information]

Presente.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.-----  
**VISTO**, el expediente administrativo L-000145-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 08-ocho de julio de 2022-dos mil veintidós, por la C. José Ángel Medina Flores, en representación legal del "INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL", propietaria del inmueble ubicado en la calle HIDALGO N° 542 EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [Redacted] solicitud a través de la cual se pretende obtener, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIAS DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (OFICINA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA)**; respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 4,271.563 metros cuadrados, donde se requiere realizar una construcción de 4,551.90 metros cuadrados.

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

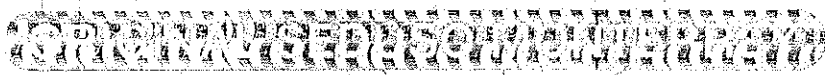
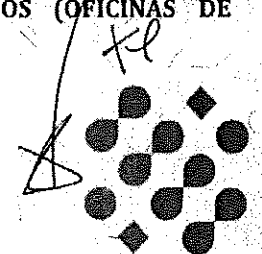
**RESULTANDO**

**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracción I, II y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 160 bis, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:**

- I, II y III Incisos a). **Solicitud correspondiente.**
- Presenta **solicitud oficial para la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (OFICINAS DE**

*[Handwritten signature]*  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y ENLACE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



ADMINISTRACION PUBLICA), ubicado en la calle Hidalgo con Número 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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 del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**I, II y III. Incisos b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.**

• Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 29-veintinueve**, En la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública número 123 ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, referente al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE**, donde se menciona como la parte compradora al **INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, ORGANISMO PUBLICO AUTONOMO**, del inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 2,214.68 metros cuadrados, la cual quedó inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED] 3 de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2002-dos mil dos.

• Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 23,467-veintitrés mil cuatrocientos sesenta y siete**, En la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Titular de la Notaría Pública número 67 sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, referente al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE**, donde se menciona como la parte compradora al **INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL**, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 2,056.883 metros cuadrados, la cual quedó inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León [REDACTED] 3 [REDACTED] 3 con fecha 22-veintidós días del mes de enero del año 2013-dos mil trece.

• 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.

• Presenta copia simple de **recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la licencia de uso de edificación factibilidad y lineamientos**, por la cantidad de \$4,580.06 (cuatro mil quinientos ochenta pesos 06/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000027423 de fecha 20-veinte días del mes de julio del año 2022- dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-000145-22 al expediente catastral [REDACTED] 2

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.

**I, II y III. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

• Presenta **Escritura Pública número 137,498-** ciento treinta y siete mil cuatrocientos noventa y ocho de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve, En la Ciudad de México, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Titula de la Notaría Pública 89-ochenta y nueve, en la ciudad de México en donde el **INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL**, Confiere y otorga **Poder General para Actos de Administración**, en favor de las personas que a continuación se mencionan: **OMAR NOE COVARRUBIAS ALBA, JUAN MANUEL GÁRZA SALINAS Y PATRICIA EUGENIA NAVARRO MONCADA,**



como vocales Ejecutivos.

CARLOS MARIO HERNANDEZ HERNANDEZ, TERESITA ADRIANA SANCHEZ NUÑEZ Y JOSE ANGEL MEDINA FLORES, como Vocales Secretarios, dicha escritura contiene como parte integral, la **Certificación de la personalidad para el INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL.**

• Presenta **carta poder simple** en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 27-veintisiete días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, fungiendo como otorgante el C. José Ángel Medina Flores en su carácter de Apoderado de tramites en "Instituto Nacional Electoral" para que el C. [redacted] <sup>4</sup> (gestor) realice los trámites y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Calle Hidalgo con Número 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] y en la cual presenta como testigos a los [redacted] <sup>4</sup>

• Presenta **carta Poder** de fecha 18-dieciocho días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitida por el Instituto Nacional Electoral, Junta Local Ejecutiva Nuevo León, en la cual el C. José Ángel Medina Flores en su carácter de Vocal Secretario, otorga al C. [redacted] <sup>4</sup> para que realice todas las gestiones para el permiso de "La Licencia Municipal de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación" en el domicilio de la Calle Hidalgo, Número 530\*sic en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número catastral [redacted] <sup>2</sup> incluyendo como testigos a los C.C. [redacted] <sup>4</sup>

• Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. José Ángel Medina Flores con código de identificación [redacted] <sup>5</sup> (Apoderado Legal).

• Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [redacted] <sup>4</sup> con código de identificación [redacted] <sup>5</sup> (Gestor).

• Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] <sup>4</sup> con código de identificación [redacted] <sup>5</sup> (Testigo carta 18-enero-2024)

• Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] <sup>4</sup> con código de identificación [redacted] <sup>5</sup> (Testigo carta 18-enero-2024)

• Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] <sup>4</sup> con código de identificación [redacted] <sup>5</sup> (Testigo).

• Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] <sup>4</sup> con código de identificación [redacted] <sup>5</sup> (Testigo).

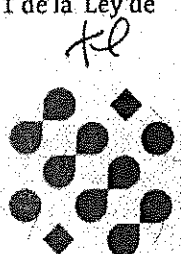
Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III incisos c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de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

**I, II y III. Incisos 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.

• Presenta **plano de localización** incluido en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado la calle Hidalgo con Número 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] <sup>2</sup>

• 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

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, CREATIVO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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.

- 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 con siguiente 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 del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**I, II y III. Incisos 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.

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para Oficinas de Administración Pública, para el predio ubicado en la calle Hidalgo con Número 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 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 ARQUITECTONICO, PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS DE ADMINISTRACION PUBLICA**, los cuales contienen: **plano de localización del predio**, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel; planta arquitectónica, 04-cuatro elevaciones, 02-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, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**I y III. Inciso 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.

- 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.

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por **Ingeniero Civil** [REDACTED] con número de cédula Profesional 2014298, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y **carta responsiva** de fecha 17-diecisiete días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Hidalgo con No. 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2





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 del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**I y III. Incisos 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.**

• Presenta copia simple del oficio número SFA-1311/2022 de fecha 30-treinta días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, mediante el cual se le informa que cuenta con una exención de pago de Impuesto Predial, respecto al predio ubicado en la calle Hidalgo con No. 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

• Presenta Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental, elaborado por la empresa Broissin y signado como Responsable técnico el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 4608942, de fecha del mes de febrero del año 2020.

• Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 2020/IA/22 emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad, en fecha 29-veintinueve días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, correspondiente a la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental consistente en la demolición, preparación del sitio y construcción de un edificio de 7-siete niveles para oficinas, con una construcción de 4,835.32 metros cuadrados.

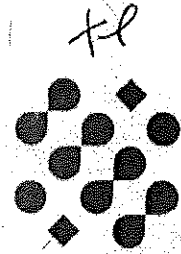
• Presenta Constancia de cumplimiento a condicionante de compensación ambiental bajo el Oficio Número 2580/SMA-DIRA/23 emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, en fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, correspondiente a la Constancia de cumplimiento a las condicionante No. 19 del Oficio No. 2020/IA/22.

• Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 3329/SMA-DIRA/2023 emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad, en fecha 24-veinticuatro días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitres, correspondiente a la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el Proyecto consistente en la demolición, preparación del sitio y construcción de un edificio de 7-siete niveles para oficinas, incluyendo Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) con un total de 4,528.09 metros cuadrados de construcción.

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.

**III Inciso 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.**

• El predio no se encuentra en una zona de riesgo geológico, sin embargo por normativa municipal presenta el Estudio de Geológico de fecha del mes de junio del año 2022- dos mil veintidós, realizado y signado por Ing. Geólogo Ambiental [REDACTED] con número de cédula Profesional 8543486, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 06-seis días del mes de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Hidalgo con No. 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]



• El predio no se encuentra en una zona de riesgo hidrológico, sin embargo por normativa municipal presenta el Estudio de Hidrológico de fecha a los 08-ocho días del mes de diciembre del año 2021- dos mil veintiuno, realizado y signado por Ing [REDACTED] con número de cédula Profesional 3481417, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 06-seis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Hidalgo con No. 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

**III. Inciso 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 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

• Presenta copia simple del oficio No. **SADM-COM-CC-0334 7164-782100**, de fecha a los **04-cuatro días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés**, emitido por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.**, para la modificación de diámetro en el servicio de agua potable para uso Público (oficinas INE) en un predio ubicado en la calle Miguel Hidalgo Pte. Número 530, en la Colonia Centro en el Municipio de Monterrey, N.L., identificado con el NIS 3001589, donde se considera **FACTIBLE** con vigencia de 1-un año a partir de la fecha del presente oficio, señalando los lineamientos necesarios para hacer viable la modificación de dicho diámetro, anexa copia simple del contrato no. 3001589-2-0 de servicio de agua y drenaje sanitario de fecha 05-cinco días del mes de febrero del año 2015-dos mil quince, a nombre de Instituto Nacional Electoral.

• Presenta copia simple del oficio No. **SADM-COM/CCE/GCE-0109-24**, de fecha a los **28-veintiocho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro**, emitido por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.**, en el cual se establece la contratación del contrato provisional para construcción por un medidor de 2" de diámetro, en el servicio de agua potable identificado con el NIS 3001589 en un predio ubicado en la calle Miguel Hidalgo Pte. Número 530, en la Colonia Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, sin vigencia establecida.

**III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

• Presenta oficio No. **OPFS 051/2023**, de fecha a los **22-veintidós días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés**, emitido por la **Comisión Federal de Electricidad** oficina Zona Metropolitana Norte donde informa **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la calle Hidalgo Número 530, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

• Presenta oficio No. **OPFS 182/2024**, de fecha a los **15-quince días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro**, emitido por la **Comisión Federal de Electricidad** oficina superintendencia Zona Metropolitana Norte donde informa **FACTIBLE** el servicio de energía eléctrica requerido para Uso de General, señalando las condicionantes para las obras necesarias; respecto al predio localizado en la calle Hidalgo Número 530, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, sin vigencia establecida.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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 en sus respectivos incisos a), b), c), d), f) y g) 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 09-nueve fotografías exteriores en blanco/negro respectivamente del predio, dando cumplimiento a el 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.**

• Presenta copia simple del oficio No. 401.6C.2.419/2021 de fecha a los 13-trece días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual informa que, después de realizar una visita de inspección al predio de la Calle Hidalgo 542 poniente, en la Zona Centro de Monterrey, por parte de personal del área de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León y haber investigado en los catálogos de este Instituto "No forma parte de los catálogos INAH-INBA-CONARTE". El cual no se encuentra declarado como Monumento Histórico, tal como lo establecen los artículos 35, 36 Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

**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.**

No aplica, toda vez que el giro solicitado de Oficinas de la Administración Pública se considera Permitido en el Corredor en que se encuentra el inmueble, 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.

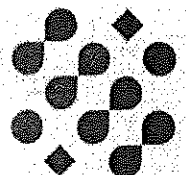
**C) Para el trámite de licencia de construcción (Obra Nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:**

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;

DIRECCIÓN GENERAL Y PLAN DE  
DESARROLLO URBANO,  
COORDINACIÓN Y SERVICIOS  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

7/34



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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Obra Nueva** de construcción de **4,551.80** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

Por otra 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**, el cual establece que: **"...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"**

Considerando que la **Obra Nueva** de construcción es de **4,551.80** 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. José Ángel Medina Flores como Apoderado del Instituto Nacional Electoral** del predio ubicado en la Calle Hidalgo con Número 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRACION PUBLICA**, signado también por el **Director Responsable de Obra, Ingeniero Civil** **4** con cédula profesional **1925651**, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha a los **06-seis** días del mes de mayo del año **2024- dos mil veinticuatro**; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 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 por el **C. JOSE ANGEL MEDINA FLORES**, en su carácter de Vocal Secretario de la Junta Local Ejecutiva del **INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL** en su carácter de propietario y titular, así como por el Director Responsable de Obra el **Ingeniero Civil** **4** con cédula profesional **1925651** y por el asesor en seguridad estructural el **Ingeniero Civil** **4** con cédula profesional **2099532** 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)** del artículo 311 fracción I inciso b) y fracción I inciso c), II inciso c) y III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente.

**5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.**

• Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** del artículo





311 fracción I inciso g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente.

**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 Cálculo Estructural de fecha del mes de febrero del año 2020- dos mil veinte, realizada y signada por el Ing. Civil [redacted] con número de cédula Profesional 2099532, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante carta responsiva de fecha a los 06-seis días del mes de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Hidalgo con No. 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

**7. Alineamiento Vial.**

• Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000106/21 de fecha a los 12-doce días del mes de abril del año 2021- dos mil veintiuno emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la Calle Hidalgo con Número 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] en el cual se indica que SÍ se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para las calles Hidalgo y por la calle Ocampo respetar banquetá existente.

**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 del mes de febrero del año 2020- dos mil veinte, realizada y signada por el [redacted] con número de cédula Profesional 2099532, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha a los 06-seis días del mes de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Hidalgo con No. 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

**9. Estudio de mecánica de suelos.**

• Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del mes de enero del año 2021- dos mil veintiuno, realizado y signado por Ing. Víctor Manuel Aquino Hidalgo, con número de cédula Profesional 10006391, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2021- dos mil veintiuno, y validando el estudio mediante carta de fecha 06-seis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro por el [redacted] con Cedula Profesional número 1925651, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Hidalgo con No. 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

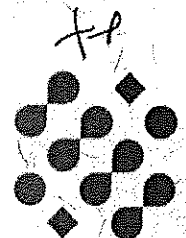
**10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.**

• Presenta copia simple de oficio No. DPCE-SAP-J/R-090/2021 de fecha 14-catorce días del mes de diciembre del 2021- dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de Factibilidad De Uso De Suelo, Fijación De Lineamientos Generales De Diseño Arquitectónico, Proyecto Arquitectónico O Licencia De Uso De Suelo, Licencia De Construcción (Obra Nueva) y Licencia De Uso De Edificación para Oficinas De Administración Pública, ubicado en Calle Hidalgo con Número 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] se procede a bien

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMFORTO Y BIENESTAR  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

9/34

20197



considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; 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 medias 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.

Presenta **Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental** de fecha del mes de febrero del año 2020, presentado por el Lic. José Ángel Medina Flores como interesado y avalado y signado por el Ing. [REDACTED] como responsable técnico, con cédula profesional 4608942.

Presenta copia simple de la **autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental** N.A.:IIAF0437133546 con oficio Número 2020/IA/22, de fecha 29-veintinueve días del mes junio del año 2022-dos mil veintidós, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente, Subsecretaría de Gestión Integral del agua, de Residuos y Biodiversidad en la cual se autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO, consistente en la demolición, preparación del sitio y construcción de un edificio de 7-siete niveles para oficinas, en un predio de 4,271.563- metros cuadrados y un área de construcción de 4,835.32 metros cuadrados, con pretendida ubicación en la Calle Hidalgo poniente número 530, zona centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Presenta copia simple de la Constancia de cumplimiento a condicionante de compensación ambiental (condicionante No. 19 del Oficio No. 2020/IA/22 N.A.:IIAF1612144392 con oficio Número 2580/SMA-DIRA/23, de fecha 05-cinco días del mes septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente, Subsecretaría de Medio Ambiente en la cual se emite dicho documento a la persona moral INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL para el proyecto "Edificio INE" ubicado en Calle Hidalgo Poniente número 530, Zona Centro, Monterrey, N. L. como CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO a la Condicionante No. 19 del Oficio No. 2020/IA/22 consistente en la aportación económica de un monto de 675,530.00-seiscientos setenta y cinco mil quinientos treinta pesos 00/100 M.N.), al FONDO AMBIENTAL METROPOLITANO DE MONTERREY (antes FONDO DE AGUA METROPOLITANO DE MONTERREY A.C.) asociación con la que la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, tuvo un convenio para la atención de lo establecido en el Artículo 40 Bis II del reglamento de la Ley Ambiental del estado de Nuevo León.

Presenta copia simple de la **modificación de proyecto autorizado** N.A.:IIAF1615145487, con oficio Número 3329/SMA-DIRA/2023, de fecha 24-veinticuatro días del mes octubre del año 2023-dos mil veintitrés, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente, Subsecretaría de Gestión Integral del agua, de Residuos y Biodiversidad en la cual se **autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental** EL PROYECTO, consistente en la demolición, preparación del sitio y construcción de un edificio de 7-siete niveles para oficinas y Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, en un predio de 4,271.563 metros cuadrados y un área de construcción de 4,528.09 metros cuadrados, con pretendida ubicación en la Calle Hidalgo poniente número 530, zona centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

### 13. Estudio de impacto vial.

- Este requisito se cumple con el documento descrito 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.

### 14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta **Estudio Geológico** de fecha del mes de junio del año 2022- dos mil veintidós, realizado y signado por Ing. Geólogo Ambiental [REDACTED] con número de cédula Profesional 8543486, manifestando su

10/34



responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 06-seis días del mes de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Hidalgo con No. 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

- Presenta **Estudio de Hidrológico** de fecha a los 08-ocho días del mes de diciembre del año 2021- dos mil veintiuno, realizado y signado por [REDACTED] con número de cédula Profesional 3481417, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 06-seis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Hidalgo con No. 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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 01-uno días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por Seguros Inbursa S.A. con una vigencia del 01-uno días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro al 11-once días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al Seguro Multimodal Empresarial favor del Instituto Nacional Electoral de acuerdo a la Sección X.- Ramos Diversos numeral 5.- Montaje y/u Obra Civil en Construcción. ubicación del riesgo: En los Inmuebles propios del Instituto.

En caso de ser necesario, deberá presentarse el proceso de mitigación de riesgos colindantes, con su programa de ejecución y análisis de taludes.  
No aplica este requisito.

**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 o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) en la fracción I incisos b) y e) y fracción III inciso 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, 12, 13 y 14), 5 respectivamente, de la presente.

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

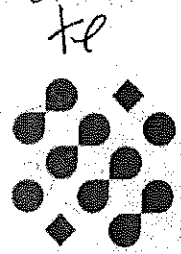
- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de dicha Licencia.

**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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

11/34



autorizadas las Licencias solicitadas.

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en las fracciones I inciso a), II inciso a) y III inciso a); I inciso b); I inciso c), II inciso c) y III inciso c); III inciso 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) numeral 3, de la presente resolución.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto (1 de 12 al 12 de 12), de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción II inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente.

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

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

- Presenta copia simple de plano e Instructivo con Oficio No. 11083/SEDUE/2019 dentro y del expediente S-082/2019 de fecha 10-diez días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se aprobó la Fusión de los predios siguientes: a) Predio marcado con el lote 04, con superficie de 2,056.883 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número [redacted] y b) Predio marcado con el lote 06, con superficie de 2,214.68 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número [redacted] se fusionan para formar 01-un lote, identificado bajo el expediente catastral número [redacted] para quedar con una superficie total de 4,271.563 metros cuadrados, el cual quedo inscrito ante Registro Público de la Propiedad y Catastral del Estado de Nuevo León, registrado bajo el [redacted] a los 15-quinze días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte.

- Presenta copia simple del plano de fusión autorizado con Oficio No. 11083/SEDUE/2019 del expediente S-082/2019 de fecha 10-diez días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve, con inscripción en la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León bajo el [redacted] de fecha 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve, asignado al lote resultante el expediente catastral [redacted]

- Presenta copia simple de Licencia Municipal de Construcción (Demolición Total) con Número de Expediente TM-000004-22, y con el número de permiso 0000013/22, de fecha 11-once días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, autorizando la Demolición Total de 3,844.00 metros cuadrados.

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





- Presenta 09-nueve fotografías (05-cinco fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores) impresas en blanco/negro del predio

**IX. Alineamiento Vial;**

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C), numeral 7, de la presente.

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

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, C) numeral 10 primer párrafo, de la presente resolución.

**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;**

Este requisito se subsana con los documentos descritos en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VII de la presente resolución, no encontrándose en dicho supuesto.

**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;**

El giro solicitado para Oficinas de Administración Pública se considera como PERMITIDO, por lo cual no aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido por este requisito.

**XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;**

- Presentó copia simple de la ficha ambiental recibida en fecha 13-trece días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno ante la entonces Dirección de Ecología adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para el giro de oficinas de Administración Pública para el predio ubicado en la calle Hidalgo con No. 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

**XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.**

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en las fracciones I inciso f), II inciso d) y 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.

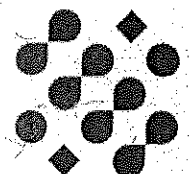
**F) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, León, en su artículo 325 señala lo siguiente: "Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":**

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- IV. 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
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

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

13/34

20199



Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en las fracciones I inciso b); I inciso c), II inciso c) y III inciso c); I inciso e); III inciso e); I inciso f), II inciso d) y III b) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

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

• En cuanto al plano de localización del predio, este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en la fracción I inciso d) y II inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

• En cuanto al plano de construcción autorizada, no se presenta ya que el terreno es baldío.

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

• El giro solicitado no corresponde a Multifamiliar, sin embargo por normativa municipal, el solicitante presenta **Estudio de Movilidad de fecha del mes de enero del año 2024-** dos mil veinticuatro, realizado y signado por [REDACTED] <sup>4</sup> con número de cédula Profesional 2014298, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 17-dieciséis días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Hidalgo con No. 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

**G) Otros documentos:**

• Presenta copia simple de **recibo de facturación del servicio de agua y drenaje** del periodo junio a julio del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por empresa la Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. con dirección calle 16 de septiembre No. 1511, Nuevas Colonias, Monterrey, Nuevo León, para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

• Allega CD (Disco Compacto) con el proyecto en digital.

**SEGUNDO. DICTAMENES INTERNOS.**

• Mediante Oficio No. DGDV-2092/22, LTA-000091-22 de fecha a 14-catorce días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, la entonces Dirección de Eficiencia Energética emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos y Licencia de uso de suelo para Oficinas de Administración Pública del expediente administrativo L-000145-22 ubicado en la en la calle Hidalgo con No. 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>; mismos que más adelante se transcriben.

• Mediante Oficio No. DGDV-0635/24, LTA-091/22 de fecha a 18-dieciocho días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos y Licencia de uso de suelo, Licencia de construcción, (obra nueva) y uso de edificación para Oficinas de Administración Pública del expediente administrativo L-000145-22 ubicado en la en la calle Hidalgo con No. 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>; mismos que más adelante se transcriben.

• Mediante plano y Oficio No. DGMEP/757/2023 y plano de fecha a los 30-treinta días del mes de noviembre del año 2023- dos mil veintitrés, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita 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, así mismo adjunto plano de señalización autorizado.

• Mediante oficio número oficio DPT/V/065/2024 de fecha a los 07-siete días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.

• Mediante oficio número DPT/E/056/MARZO/2024 de fecha a los 17-dieciséis días del mes de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado CUMPLE y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad 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/G034/2024 de fecha a los 13-trece días del mes de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se emitió FACTIBLE la Opinión Técnico Geológica-Geotécnica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

• Mediante oficio número DPTDU/H034/2024 de fecha a los 22-veintidós días del mes de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a 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. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

• Mediante oficio número DPT/1498/2023 de fecha a los 02-dós días del mes de junio del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió FACTIBLE la Opinión Técnica de Alturas, respecto a la variación de altura mayor a 4-cuatro metros y en la cual se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

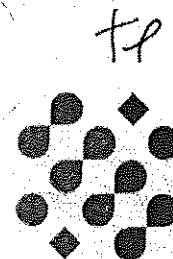
TERCERO. DICTÁMENES EXTERNOS

• En materia de Seguridad Civil, se presentan lineamientos y recomendaciones señaladas por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León mediante oficio No. DPCE-SAP-I/R-090/2021 de fecha 14-catorce días del mes de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRACION PUBLICA, ubicado en Calle Hidalgo Número 542, Centro de Monterrey identificado con el expediente catastral [redacted] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; 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 medias 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, cabe mencionar que este dictamen se solicitó antes de inscribir la fusión de los predios, por lo que mencionan ambos.

DIRECCIÓN GENERAL DEL IN... SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

15/34

20200



• Mediante oficio No. 401.2.C.2.419/2021 de fecha a los 13-trece días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno emitido por la Secretaría de Cultura a través de Centro INAH Nuevo León, donde manifiesta que, después de realizar una visita de inspección al predio, por parte de personal del área de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León y haber investigado en los catálogos de este Instituto (no forma parte de los catálogos INAH-INBA-CONARTE); lo anterior referente al predio ubicado en la calle Hidalgo 542 poniente, entre Zarco y Aldama, Centro, Monterrey, N.L.

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

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a 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 fracciones I a V, 325 fracciones I a VII, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.10, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 25, 30, 66, 67, 94, 99 fracciones I y II y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

#### SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO.

##### 1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO:

Por lo anterior y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70)02-095-004, 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 días del mes de Julio del año 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15-quince días del mes de agosto del año 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la calle Hidalgo, en una zona es clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **SERVICIOS (3.10.3 OFICINAS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA)**, se considera como **PERMITIDO**.

Respecto a las instalaciones de la Planta de tratamiento de aguas residuales, que fueron debidamente aprobadas por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, señalándole las condicionantes respectivas, las mismas son consideradas como accesorios, por derivar de las actividades propias para el desarrollo del propio edificio, impulsando su mejoramiento, apoyando y complementando al uso principal (Oficinas de administración pública) y por ello, no generan un uso diferente al requerido.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento





OFICIO No.: SEDUSO/03597/2024  
EXP. ADM: L-000145-22

Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".

Se hace la aclaración que en diversos documentos presentados se cita la dirección de calle Hidalgo No. 530 y en otros, Hidalgo No. 542, lo anterior por ser dos lotes individuales anteriores a la fusión presentada. Este Dictamen Técnico se resuelve con la dirección plasmada en la solicitud y planos, quedando como **Hidalgo Número 542, Zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.**

**II. VERIFICACIÓN OCULAR**

De acuerdo a inspección ocular en fecha 19-diecinueve días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, realizada por el Arq. Gilberto Castillo Briones, con número de gafete 210987, personal adscrito a esta Secretaría, se observa lo siguiente:

- Oficinas sin demoler.
- Todo se va a demoler junto con el lote que lleva el expediente catastral 2 se va a fusionar ambos lotes y se hará el nuevo proyecto.
- El proyecto que plasman los planos anexados es el nuevo proyecto y no se anexa plano donde se demolerá con superficie.
- Ver croquis.
- No cuenta con arbolado.
- Se anexa reporte fotográfico como complemento.

Al efecto, el solicitante anexo al presente, copias de la autorización de Fusión de los lotes mencionados y la Demolición total, las cuales se describen en esta resolución.

**III. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO**

**Datos de Construcción:**

Área por Construir: 4,551.80 m<sup>2</sup>  
Construcción Total: 4,551.80 m<sup>2</sup>

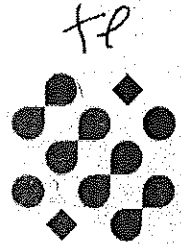
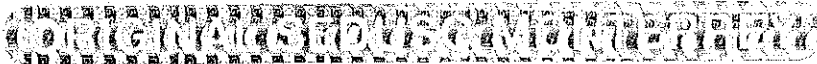
**Datos de la Edificación:**

M<sup>2</sup> de Edificación por autorizar: 4,551.80 m<sup>2</sup>  
Edificación Total: 4,551.80 m<sup>2</sup>

**Desglose de Áreas**

	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO	149.51	149.51	Escalera marina, Planta tratamiento de agua, cisterna, cuarto de máquinas, cisterna de agua potable y PCI.
PLANTA BAJA	1,295.09	1,295.09	Acceso, Recepción, Atención ciudadana, archivo, sala de juntas, recepción papelería y servicios sanitarios, acceso a oficinas, recepción, escalera, elevador, archivo, planta de emergencia, cuarto

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



			UPS 1, archivo de bienes, archivo general y caseta de vigilancia, estacionamiento 41-cajones y área de jardín.
1 NIVEL	525.72	525.72	Sala de consejo, salones de usos múltiples 1 y 2, terraza, servicios sanitarios, escalera, elevador, comedor de empleados, 2 cuartos eléctricos, 2 HVAC.
2 NIVEL	499.27	499.27	Archivo, site, servicios sanitarios, escalera, elevador, oficinas, 2 cuartos electrónicos, 2 HVAC.
3 NIVEL	449.96	449.96	Área de oficinas, estaciones de trabajo, archivo, 2-escaleras, elevador, terraza de acceso, servicios sanitarios, zona de impresión, estaciones de trabajo, 2 cuartos eléctricos, 2 HVAC.
4 NIVEL	431.97	431.97	Oficinas, estaciones de trabajo, 2-escaleras, puente, servicios sanitarios, 2-escaleras, elevador, oficinas, zona de impresión, 2 cuartos eléctricos, 2 HVAC.
5 NIVEL	431.97	431.97	2-Oficinas, 2-estaciones de trabajo, puente, servicios sanitarios, escalera, elevador, oficinas, zona de impresión, 2 cuartos eléctricos, 2 HVAC.
6 NIVEL	741.36	741.36	Oficinas, estaciones de trabajo, servicios sanitarios, escaleras, elevador, oficinas, estación de servicios, 2 cuartos eléctricos, 2 HVAC.
AZOTEA	26.95	26.95	Azotea y sobrepaso o cubo de Escaleras y de elevador.
<b>TOTAL</b>	<b>4,551.80</b>	<b>4,551.80</b>	<b>Oficinas de Administración Pública</b>

**IV. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ESTACIONAMIENTO. DE CONFORMIDAD A LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO CONTENIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 (Vigentes).**

Lineamientos	SUPERFICIE A DICTAMINAR: 4,271.563 METROS CUADRADOS				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	3,203.672	0.30	1,295.09	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	3.5	14,950.47	1.06	4,551.80	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	1,067.891	0.70	2,976.473	Si cumple
ÁREA JARDINADA	0.15	640.734	0.16	670.70	Si cumple
No. de Niveles Máximo	Hasta 10 niveles		7 niveles		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		* 5.50 metros		Si cumple*

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio.



**XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...".

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

\*Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...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 tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...". Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado y a la opinión emitida como factible por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos, únicamente en lo referente a la variación de la altura de nivel de planta baja con una variación de 4.00 cuatro metros a 5.50-cinco punto cincuenta metros y del piso 1 al 6 una altura de 4.50-cuatro punto cincuenta metros respectivamente, de acuerdo a la altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Oficinas de Administración Pública, en el inmueble ubicado en la calle Hidalgo Número 542, Centro del municipio de Monterrey, con número de expediente catastral (70) 02-095-004, bajo el número de expediente administrativo L-000145-22, en el oficio de fecha 02-dos días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, del no. de oficio DPT 1498/2023, en la cual se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

De acuerdo con el diseño del edificio, el proyecto cuenta con caseta de vigilancia, hacia la calle Ocampo, proyectando un volado fuera del límite de propiedad, el cual tiene una longitud máxima de 0.84 metros, considerando que la banqueta actual presenta un ancho de 2.68 metros, se considera factible, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 65 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, vigente al ingreso de la presente, que establece lo siguiente: "Está prohibido construir voladizos o balcones más allá del límite de los predios, sólo se permitirán sobre la vía pública con las condiciones siguientes:"

**I. Que esté por encima de dos metros cincuenta centímetros de alto sobre la banqueta;**  
En el caso del proyecto presentado, se cumplen con la disposición, ya que el volado se encuentra a una altura de arranque de 3.25 metros del nivel de banqueta y termina en 4.45 metros, siendo mayor que la altura mínima de 2.50 metros.

**II. Que su ancho sobre la banqueta, no exceda a las 2/3 partes de ella;**  
De acuerdo al plano presentado la banqueta tiene actualmente un ancho de 2.68 metros, y el volado hacia la calle Ocampo lo proyecta en su parte más prolongada 0.84 metros, esto sin pasar los 2/3 de la banqueta equivalentes a 1.78 metros.

**III. Que sea prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su seguridad y mantenimiento correrán por cuenta del propietario o poseedor; y,**  
El volado es una continuidad homogénea de la estructura de la caseta, sin requerir sostenes o estructuras que invadan la circulación de la banqueta. El cálculo estructural fue revisado en la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría otorgando el cumplimiento el cual es descrito en el apartado de Dictámenes Internos.

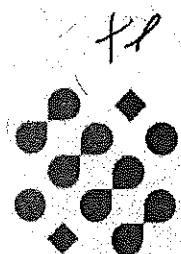
**IV. Deberán sujetarse a las restricciones que emanen de las disposiciones de líneas de transmisión de electricidad.**  
Para el caso de este proyecto, sobre la acera norte de la Calle Ocampo, la línea existente de postes de energía eléctrica con una altura de 12.00 metros, la cual es mayor a los 4.45 altura máxima proyectada del volado.

Queda como obligaciones específicas para los volados hacia la calle Humboldt:

- 1) Tener en optimo estado la estructura y volado del inmueble, para no comprometer la seguridad de peatones y vehículos en circulación.
- 2) No deberán tener caída libre de agua de pluvial hacia la banqueta.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

19/34



- 3) Por lo que el propietario será responsable, con la sugerencia de contratar un seguro de responsabilidad civil.
- 4) De requerir canalizar vía subterráneas las líneas eléctricas o de datos, ubicadas en la banqueta, deberá solicitar los correspondientes permisos a la Comisión Federal de Electricidad y a la Autoridad Municipal correspondiente.

**Análisis de Estacionamiento**

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINIÓN
3.10.3 Oficinas Administración Pública	1 cajón/45.00 m2	1,092.74/45 = <b>24 Unidades</b>	<b>45 unidades</b> (4-cajones para discapacitados y 41 cajones estándar)	Si cumple

**V. ALINEAMIENTO VIAL.**

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente **L-USDS-000172-24-03**, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Alineamiento Vial TV No. **000106/21** de fecha a los 12-doce días del mes de abril del año 2021- dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en la calle Hidalgo con No. 513, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 02-095-004, en el cual se indica por la calle Hidalgo que **SÍ se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio**, por lo que deberá respetar límite de propiedad según escrituras y por la calle Ocampo, deberá respetar la banqueta existente.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es viable otorgar la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIAS DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA)**; respecto del inmueble antes descrito; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIAS DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA**





SERVICIOS (OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA); en el inmueble ubicado en la calle HIDALGO N° 542 EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de 4,271.563 metros cuadrados, donde se autoriza realizar una construcción de 4,551.80 metros cuadrados.

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

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

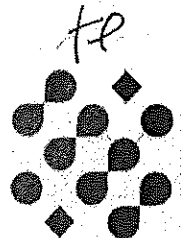
1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 12 al 12 de 12), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que 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, PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (OFICINAS DE ADMINISTRACION PUBLICA)** 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 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

Monterrey  
2021 - 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

21/34

20203



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. Previa a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como 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 apege 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 el plano (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 **OFICINAS DE ADMINISTRACION PUBLICA.**

22/34



4. 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.
5. 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).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. 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.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. 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.
10. 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.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
14. Deberá 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.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
16. 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.
17. 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.
18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
19. 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.
20. 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.
21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
23. 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-0635/24 y dictamen LTA-091/22 de fecha 18-dieciocho días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos

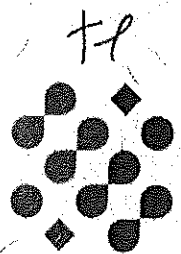
Durante la etapa de construcción.

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

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.

Gobierno de Monterrey  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

23/34



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 construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo 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 Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20 km/h.
10. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
11. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
12. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
13. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
14. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
15. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).





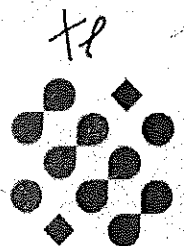
- 16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
- 17. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior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

**Durante la etapa de operación. -**

**Generales**

- 28. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azóteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 del NAE).
- 29. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto

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



Ambiental del proyecto denominado "Edificio INE" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 3329/SMA-DIRA/2023).

30. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificio INE".

31. Deberá llevar a cabo el registro de la Planta tratadora ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

32. De contemplarse la descarga de las aguas residuales a cuerpo receptor y/o riego de áreas verdes, deberá cumplir con lo que le aplique ante la Comisión Nacional del Agua.

33. Los lodos generados en el tratamiento de aguas residuales, deberán ser analizados de conformidad con la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002, a fin de determinar la disposición final adecuada de los mismos.

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

35. 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

36. 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.

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

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

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

##### Contaminación del Suelo

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

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

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

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

En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

##### Emisiones al Aire

43. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

##### Contaminación del Agua

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE DEL ESTADO  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE DEL ESTADO  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE DEL ESTADO  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE DEL ESTADO

J de  
xl



- 44. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 45. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 46. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 47. 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**

- 48. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 49. 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.
- 50. 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.
- 51. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 52. Deberá contar con una bitácora donde se el registre el tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

- 53. El predio cuenta con arbolado por lo que deberá respetarlo, en el caso de que este interfiera con el proyecto, deberá realizar el permiso correspondiente para su retiro, de lo contrario, se hará creador a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen urbana de Monterrey.
- 54. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 06-seis árboles de la 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 23-veintitrés árboles), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 29-veintinueve árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

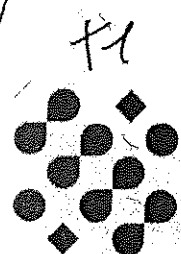
- 55. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 6 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
- 56. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**D) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/757/2023 y plano de fecha a los 30-treinta días del mes de noviembre del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:**

- 1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de los bolardos, que cumplen con las especificaciones y ubicaciones indicadas en el plano autorizado.

DIRECCIÓN DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

27/34



2. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Así mismo, 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.
3. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a esta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por ésta Dirección, para su validación.
4. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que ya se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posteriores a la obtención de su licencia.**

E) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/065/2024, de fecha a los 7-siete días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

- Oficio DGMEP/757/2023 de fecha 30 de noviembre del 2023, donde se otorga visto bueno por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público a la propuesta de movilidad presentada.
- Oficio DPTDU/V/149/2022 de fecha 19 de julio de 2022 correspondiente a la primera revisión del proyecto en materia vial.
- Oficio DPT/V/235/2022 de fecha 25 de noviembre de 2022 correspondiente a la segunda revisión del proyecto en materia vial.
- Alineamiento vial con expediente administrativo TV-000659/15 con resolución el día 9 de octubre del 2015, mediante el cual se le indicó lo siguiente:
  - Para la avenida Miguel Hidalgo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - Para la avenida Melchor Ocampo deberá respetar la banqueta existente.

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

#### CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 13 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 31 de agosto del 2023, en el cual Pablo E. Aneyba López, Ingeniero Civil con cédula profesional 2014298 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **FACTIBLE** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

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

El propietario quedará condicionado a mantener libre el área que de dentro de los alineamientos viales previstos, para que continúe habilitada como vía pública.

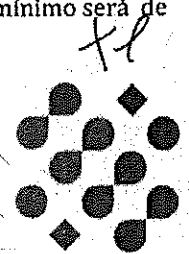


- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo 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 deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
  - o 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.
  - o 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.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios,
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten 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 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.

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





6.00-seis metros.

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en los pasillos de circulación.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- Conforme a lo indicado en el Oficio **DGMEP/757/2023** de fecha 30 de noviembre del 2023, 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 y la instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal de la intersección indicada en el plano autorizado.

○ El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de los 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.

○ El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a esta secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta dirección para su validación.

○ Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

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 apereibir 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/056/marzo/2024 de fecha a los 17-dieciséis días del mes de junio del año 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.

La presente Opinión Técnica se limita al área comprendida entre los límites de propiedad del predio.

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

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

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

La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, 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.

**G) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G034/2024 de fecha a los 13-trece días del mes de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**  
**ANTECEDENTES.**

o De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio no se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.

**OPINIÓN TÉCNICA.**

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 TÉCNICA** correspondientes en los términos siguientes:

**CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS**

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizó 2 sondeos de exploración hasta una profundidad de 8.0m., se determinaron las propiedades del suelo. Se recomienda utilizar una cimentación a base zapatas corridas, zapatas cuadradas desplantadas a una profundidad mínima de 0.5m. y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 2.07 hasta 22.44kg/cm<sup>2</sup>.

El material producto de la excavación, en ningún caso debe estar a menos de 1.0m. de distancia de la orilla de la zanja. Así mismo, este material no debe tener taludes mayores a 45º con respecto a la horizontal.

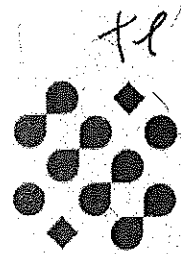
Las paredes de la excavación de la zanja no deben ser verticales, se deberá considerar un talud 0.5:1 y si dura más de 15 días se deberá colocar una protección contra intemperie a base de un zampeado de concreto.

**CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:**

*[Firma]*

DIRECCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

31/34 /



De acuerdo al Estudio Geológico, se determinó que la litología en este predio, pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O (Sierra Madre Oriental) que rodean al predio teniendo edades Cuaternarias. Dado a que los depósitos no han sido cortados o excavados se asume que actualmente se encuentran en condiciones de estabilidad y considerando que este va a ser cubierto por muros y lozas de concreto y las excavaciones de los cimientos rellenas, no se realizaron estudios de estabilidad de taludes. Se concluye que "No Existe Riesgo Geológico" para el proyecto ni su entorno, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el presente estudio.

### CONCLUSIONES

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

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.
- Se responsabiliza al Ing. Sergio Uribe Ortigoza de garantizar la que la estabilidad de los taludes y procedimientos de excavación sean llevados a cabo correctamente, debido a que en el Estudio de Mecánica de Suelos en la página 56 se menciona que, "El material producto de la excavación, en ningún caso debe estar menos de 1.0m. de distancia de la orilla de la zanja. Así mismo, este material no debe tener taludes mayores a 45º con respecto a la horizontal. Las paredes de la excavación de la zanja no deben ser verticales, se deberá considerar un talud 0.5:1 y si dura más de 15 días se deberá colocar una protección contra intemperie a base de un zampeado de concreto". Cabe señalar que presenta una carta responsiva en donde se indica que, "Me permito comentarle lo siguiente: He revisado los Estudio (sic) de mecánicas de suelos que se llevó a cabo para dicho proyecto, el cual fue ejecutado por la empresa Resistencia San Marino S.A de C.V. con fecha de octubre de 2020 y enero de 2021, y no tengo ningún inconveniente en respaldar la información contenida. En particular las recomendaciones para la estabilidad de los taludes durante los procesos de excavación, indicadas en el apartado 5.6 y 5.7 de dichos estudios."

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.

La presente se circunscribe a los aspectos en materia **GEOLÓGICA-GEOTÉCNICA** 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; demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

H) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá dar cumplimiento y respetar lo indicado:

Mediante oficio DPCE-SAP-J/R-090/2021, de fecha 14-catorce días del mes de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, por el cual indica las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Proyecto Arquitectónico O Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Oficinas de Administración Pública, ubicado en Calle Hidalgo con Número 542, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León identificado con el expediente catastral [REDACTED] con las que deberá contar establecimiento para su segura



operación; 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.

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

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

**QUINTO.** Se hace saber al solicitante que de conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León y de conformidad con lo establecido en la fracción II del citado artículo, se otorga al solicitante un plazo de 05-CINCO AÑOS, que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para que realice la construcción que se autoriza.

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

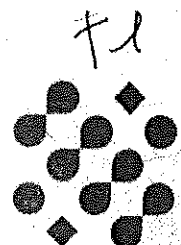
**SEPTIMO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

**OCTAVO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DEPARTAMENTO INTEGRADO,  
CONTRATO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

33/34

20209



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

**DECIMO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIAS DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN PRIVADA)**; respecto del inmueble antes mencionado; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la C. Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

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

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

TVNB/NLMM4/JEGH/Lpm

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de apoderada siendo las 9:00 horas del día 26 del mes de Septiembre del año 2024.

**EL C. NOTIFICADOR**

NOMBRE Verónica Treuere Aguilar  
No. DE GAFETE 214129

FIRMA [Firma]


**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.**

NOMBRE [REDACTED]  
IDENTIFICACION [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-000145-22
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Numero de Poliza, 7. Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	