



INSTRUCTIVO

A LA C. [REDACTED] ¹
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

[REDACTED] ²

Presente.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.-----
VISTO, el expediente administrativo L-000148-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 18-dieciocho de mayo de 2021-dos mil veintiuno, por la C. [REDACTED] ¹ como propietaria del inmueble ubicado en la calle [REDACTED]

[REDACTED] ² identificado con el expediente catastral número [REDACTED] ³ 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 (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN, SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**; respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de **287.92 metros cuadrados**, donde existe una construcción de **194.00 metros cuadrados**, los cuales se demolerán totalmente, para después realizar una obra nueva de construcción de **310.34 metros cuadrados**, para el uso de edificación pretendido.

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

RESULTANDO

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

SEGUNDO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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

- I, II y III Incisos a). **Solicitud correspondiente.**
- Presenta solicitud oficial para la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, Proyecto Ejecutivo Arquitectónico o Licencia de**

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



Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Almacén de Productos Inocuos), ubicado en la calle Zaragoza número 1208, en la zona Centro de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 70)06-292-007.

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.

• 27-veintisiete días del mes de diciembre de 2019-dos Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 35,944-treinta y cinco mil novecientos cuarenta y cuatro**, de fecha mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública número (19) diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, referente al **CONTRATO DE DONACIÓN DE BIENES INMUEBLES**, donde se menciona como la parte **donataria** a la Señora [redacted] ¹ respecto al inmueble identificado con el número de **expediente catastral** [redacted] ³ el cual quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo [redacted] ⁴

Escritura descrita, con la cual se acredita que el predio que nos ocupa, propiedad de [redacted] ¹ se ubica en la manzana limitada por las calles Democracia al norte, Colón al sur, Zaragoza al oriente y Lerdó de Tejada al poniente y es identificado con el expediente catastral número [redacted] ³ [redacted] ⁴ lo que se robustece con la información que proporciona Predial respecto del citado lote, el cual refiere se encuentra ubicado en la [redacted] ²

• Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas **solicitudes acumuladas o en conjunto.**

• Presenta copia simple de **recibo de pago por concepto de inicio de trámite** de la licencia de uso de suelo, factibilidad y fijación, por la cantidad de \$4,516.84(cuatro mil quinientos dieciséis pesos 84/100 M.N.), con número de recibo folio 340000005026 de fecha 19-diez y nueve días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente **L-000148-21** al expediente catastral 70)06-292-007.

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 carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 31-treinta y uno días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante la [redacted] ¹ en su carácter de **Propietaria** para que el C. [redacted] ¹ realice los trámites y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la [redacted] ² Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] ³ y en la cual presenta como testigos a los C.C. [redacted] ¹

• Presenta copia simple de **credencial para votar** a nombre de la C. [redacted] ¹ expedida por el Instituto

[Handwritten signatures and initials]

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



Nacional Electoral referida con el número de [5] (Donataria)

- Presenta copia simple de **credencial para votar** a nombre de la C. [1] expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [5] (Gestor) 1
- Presenta copia simple de **credencial para votar** a nombre de la C. [1] expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [5] (Testigo) 1
- Presenta copia simple de **Pasaporte Oficial Mexicano** número [6] a nombre del C. [1] expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos. (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** también incluido en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado la [2] con expediente catastral [3]

• 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.

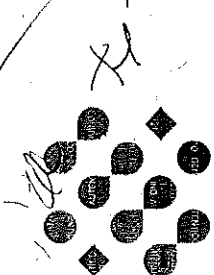
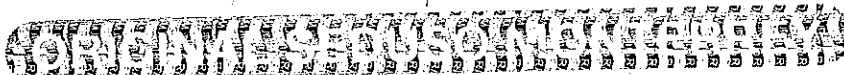
• Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso d), II inciso d) y III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis, fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso 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 el predio ubicado en la [2] identificado con expediente catastral [3]

• Presenta juego de planos (1 de 1) del proyecto correspondiente al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, el cual contiene: plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel; planta arquitectónica; 4-cuatro elevaciones, 2-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general.



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

• En cuanto al **estudio de movilidad, no aplica**, ya que no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 311, fracción III inciso f), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 de **impresión de estado de cuenta del predial de pago en Línea-299988** de fecha 05-cinco días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 2 [REDACTED] 2 [REDACTED] 3 [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] 3 [REDACTED]

• En cuanto al **Estudio de impacto ambiental**, de acuerdo al otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-000141/2021, mediante dictamen emitido por la entonces Dirección de Ecología adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con número de oficio 1891/2021 de fecha a los 14-catorce días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiún, con la documentación que se allega por el solicitante, no señala que deba presentarse dicho estudio.

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.

• **No aplica**, debido a que la zona donde se ubica el predio **no presenta riesgo Geológico e Hidrológico** según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

• **No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido**, de acuerdo a lo señalado en el artículo 311 fracción III inciso i) de



la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

• No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, de acuerdo a lo señalado en el artículo 311 fracción III inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de 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 7-siete fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores, impresas a color 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.

a. No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, de acuerdo al artículo 60 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey.

VIII). - En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexas 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.

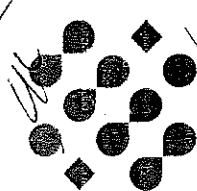
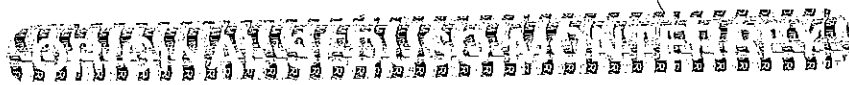
• Este requerimiento se satisface toda vez que el personal adscrita a esta Secretaría emitió verificación ocular en fecha 07- siete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, donde se indica la **microzonificación** de los usos de suelo de las aceras de cada lado a los 100 metros, en el cual de 29 lotes colindantes sólo el 34 por ciento es de casa habitación unifamiliar y el otro 66 por ciento son giros diferentes al habitacional unifamiliar, además el lote adyacente es de uso para ferretería, por lo que cumple con lo dispuesto es este apartado.

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





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

5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

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

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

• Presenta Memoria de Calculo Estructural, realizada y signada por el Arq. [redacted] con número de cédula Profesional [redacted], manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha a los 16-dieciséis días del mes de mayo del año 2023- dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]

7. Alineamiento Vial.

• Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000005/21 de fecha a los 12-doce días del mes de enero del año 2021- dos mil veintiuno emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la [redacted] León, identificado con expediente catastral [redacted] en el cual se indica que NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [redacted]

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 Plano estructural impresos y en formato digital, realizada y signada por el Arq. [redacted] con número de cédula Profesional [redacted], manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicho plano estructural y carta responsiva de fecha a los 16-dieciséis días del mes de mayo del año 2023- dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]

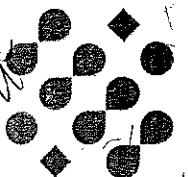
9. Estudio de mecánica de suelos.

• Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del mes de enero del año 2021- dos mil veintiún, realizado y signado por Ing. Civil [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] 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. SAY-PCM/D/1914/21 del expediente No. PC/1029/19/21 con tarjeta Folio No. 340/21 de fecha 17-dieciséis días del mes de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de Demolición de 194.00 m2 y construcción de Almacén de productos

SECRETARÍA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO Y SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Inocuos de 310.34 m², ubicado en [REDACTED] ² identificado con el expediente catastral [REDACTED] ³ 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.

• Presenta original de documento y plano con **Folio 206 de fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós**, emitido por la **Dirección de Ingeniería Contra Incendios, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto Factibilidad de uso de suelo, Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencias Municipales de uso de suelo, construcción (demolición total y obra nueva) y uso de edificación para servicios (almacén de productos inocuos), a desarrollarse en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ³ de los cuales se tiene por transcritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

11. Derogado.

12. Estudio de impacto ambiental.

• En cuanto al Estudio de impacto ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales **LTA-000141/2021** mediante dictamen emitido por la entonces Dirección de Ecología adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con número de oficio **1891/2021** de fecha a los **14-catorce días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno**, en la cual no se solicita (requiere) dicho estudio.

13. Estudio de impacto vial.

No aplica, ya que no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 311 fracción f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

• **No aplica**, debido a que la zona donde se ubica el predio **no presenta riesgo Geológico e Hidrológico** según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León, y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para el predio ubicado en [REDACTED] ² identificado con expediente catastral [REDACTED] ³

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 [REDACTED] ⁸ de fecha 07-siete días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno expedida por Chubb Seguros México S. A con **una vigencia** del 07-siete días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno **al 02-dos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro**, respecto a la demolición de casa y construcción de bodega



y oficinas, en el interior del predio ubicado en la [redacted] de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

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 para este tipo de trámite, de acuerdo a los requerimientos señalados por el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

b) Para el trámite de licencia de demolición total, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al ARTÍCULO 91. Para llevar a cabo una demolición total o parcial de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

Considerando que la DEMOLICIÓN TOTAL es de 194.00 metros cuadrados, se clasifica como Demolición Total (hasta 200 m2 de construcción), por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3, 7, 8, 10 (obligatorios), requisito número 4, 5, 6, 9 (no aplican), de acuerdo al artículo 91 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, y en su caso por el Director Responsable de Obra;

Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. [redacted] en su carácter de propietaria (dominaria) del predio ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] 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, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS NOCIVOS), signado también por el Director Responsable de Obra, Arquitecto Mauricio Javier Zavala González, con cédula profesional 1166986, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 22-veintidós días del mes de septiembre del año 2023- dos mil veintitres; cumpliendo con lo establecido en el artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Acreditación de 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 inicio b) y fracción I inciso c), II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

3. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) del artículo 311 fracción I inicio g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

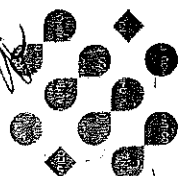
7. Programa de demolición,

Presenta Programa Descriptivo de Demolición Total de fecha 16-dieciséis días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, elaborada y signada por el Arq. [redacted] con cedula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la [redacted] con expediente catastral número [redacted]

8. Carta Responsiva de Director Responsable de Obra, anexando cédula profesional;

Presenta Carta Responsiva de la Demolición Total, de fecha 16-dieciséis días del mes de mayo del año 2022-dos mil

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Monterrey



veintidós, firmada por el Arq. Mauricio Javier Zavala González con cedula profesional número 1166986.

10. Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros.

- Presenta copia simple de [redacted] de fecha 07-siete días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno expedida por Chubb Seguros México S. A con una vigencia del 07-siete días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno al 02-dos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la demolición de casa y construcción de bodega y oficinas, en el interior del predio ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]

E) 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) y a su vez es requerida en la fracción I, II y III inciso b), 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 y 9), 5 respectivamente, del presente Dictamen.

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

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

VI. Pago de derechos correspondientes;

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

F) 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 e), 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, del presente Dictamen.

IV. 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 Plano oficial del proyecto, 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, del presente Dictamen.

• 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 (Demolición total y Obra Nueva).

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

• No presenta documento alguno de aprobación de uso de suelo, subdivisión o fusión.

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

• Presenta 7-siete fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores, impresas a color 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, del presente Dictamen.

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

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por solicitar Obra Nueva de Construcción.

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, del presente Dictamen.

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

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

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

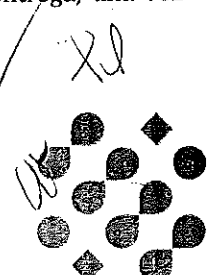
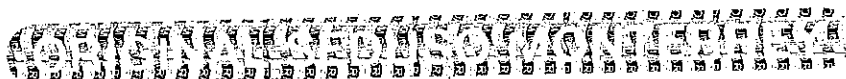
Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VIII del presente Dictamen.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

• Presento **ficha ambiental** ante la entonces Dirección de Ecología adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **LTA-000141-21** con número de oficio **1891/21** de fecha a los **14-catorce días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno**, anexo al presente Dictamen.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

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



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

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

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

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

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y 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); II inciso d) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente.

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) 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 la construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, E) fracción V segundo párrafo, de la presente.

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.

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

H) Otros documentos:

• Presenta copia simple de recibo de pago expedido por la Comisión Federal de Electricidad, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED] 2

• Allega cd con el proyecto en digital.

SEGUNDO. DICTAMENES INTERNOS.

• Mediante Oficio No. 1891/2021, expediente LTA-000141/2021 de fecha a 14-catorce días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, la entonces Dirección de Ecología emite **Lineamientos en Materia Ambiental** correspondientes al expediente administrativo L-000148-21 ubicado en la en la [REDACTED] 2

[REDACTED] 2, identificado con expediente catastral [REDACTED] 3 mismos que más adelante se transcriben.

• Mediante oficio número oficio DPTDU/V/213/2021 de fecha 22-veintidós días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano 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 DPTDU/E093/2021 de fecha a los 04-cuatro días del mes de agosto del año 2021- dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano 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 es **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.

TERCERO. DICTÁMENES EXTERNOS

• Presenta copia simple de oficio No. SAY-PCM/D/1914/21 del expediente No. PC/1029/19/21 con tarjeta de folio No. 340/21 de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **proyecto de Demolición de 194.00 m2 y la construcción de un almacén de productos inocuos de 310.34 m2**, ubicado en [redacted]

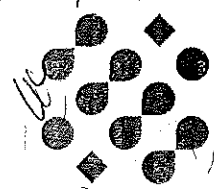
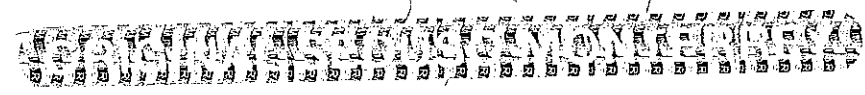
[redacted] identificado con el expediente catastral [redacted] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar 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.

• Presenta copia simple de documento y plano con Folio IR22-206 de fecha 28-veiniocho días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como **Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales**, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencias municipales de uso de suelo, construcción (demolición total y obra nueva) y uso de edificación para servicio (almacén de productos inocuos), a desarrollarse en el predio, ubicado en la [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted] de los cuales se tiene por transcritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y



f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción II, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323 fracciones I a V, 325 fracciones I a VII, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 4 inciso a), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción II, III y IX, 20, 25, 30, 66, 67, 91, 92, 94, 99 fracciones I y II y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO.

ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO:

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 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**, donde el predio que nos ocupa da [REDACTED] la zona se clasifica como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en la cual el uso para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO**.

Considerando lo anterior, es importante señalar que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, para que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros, cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de Impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.) el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU), zona de Servicios y Comercio (CS), Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que, conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **HML-Habitacional Mixto Ligero**, por lo tanto, son aplicables los requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera:



Requerimiento I: De acuerdo a Inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 07, siete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, de acuerdo a la distancia mencionadas de resguardo en dicho requerimiento y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría se constató que el lote en cuestión **Cumple** de la siguiente manera; conforme a lo mencionado en el Criterio 1 para Usos Condicionados; Por la calle Zaragoza se encuentran **29 lotes (100%)**, sólo el 34 por ciento es de casa habitación unifamiliar y el otro 66 por ciento son giros distintos al habitacional unifamiliar, además el lote adyacente es de uso para ferretería, por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia.

Requerimiento II: Cumple con este requerimiento toda vez que la entonces Dirección de Ecología adscrita a Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante **Oficio No. 1891/2021 y dictamen LTA-000141/2021** de fecha 14-catorce días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, que son susceptibles de dar cumplimiento.

Requerimiento III: Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio **DPTDU/V/213/2021** de fecha 22-veintidós días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, y en el cual concluye que el proyecto presentado es **factible** desde el punto de vista vial.

Requerimiento IV: La Dirección de Protección Monterrey, emitió Oficio No. **SAY-PCM/D/1914/21** del expediente No. **PC/1029/19/21**, tarjeta de folio No. **340/21** de fecha 17-dieciséis días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el Proyecto de Demolición de 194.00 m2 y la construcción de un almacén de productos inocuos, de 310.34 m2, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos, en el predio [redacted] con expediente catastra [redacted] a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

V. INSPECCIÓN OCULAR

De acuerdo al acta de verificación ocular de fecha 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, realizada por Juan Martín Rodríguez Jiménez, con número de gafete 006, personal adscrito a esta Secretaría, se observa lo siguiente:

"Bodega al momento de la visita. Existe construcción antigua, aún no realizan los trabajos de demolición.."

Así mismo, de acuerdo a la verificación ocular de fecha 07-siete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizada por el Arq. Aarón I. Herrera Cabral, con número de gafete 212516, personal adscrito a esta Secretaría, se observa lo siguiente:

"Se anexan las fotografías del interior, exterior y de su entorno del predio solicitado. Se anexa la microzonificación del uso de suelo y los números oficiales de los lotes colindantes en ambas aceras.."

VI. DESGLOSE DE AREAS DEL PROYECTO

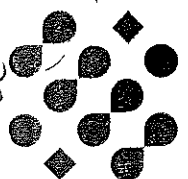
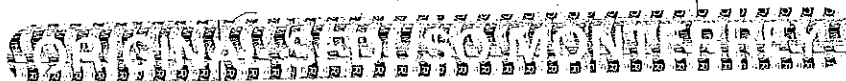
Datos de Construcción:

Área por demoler:	194.00 m2
Área de demolición total:	194.00 m2
Área por construir:	310.34 m2
Construcción Total:	310.34 m2

Datos de la Edificación:

M2 de Edificación por autorizar:	310.34 m2
Edificación Total:	310.34 m2

VII. CUADRO DE ÁREAS



NIVELES	M2 EXISTENTES	M2 POR DEMOLER	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
Planta Baja	194.00	194.00	94.40	94.40	Área de estacionamiento para tres cajones, rampa, escaleras, baños, almacén y área de jardín.
1 nivel			215.94	215.94	Administración, archivo, comedor empleados, 1/2 baño, zinc y escaleras.
Total	194.00	194.00	310.34	310.34	ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS.

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: 287.92 METROS CUADRADOS				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	215.94	0.75	215.94	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	2.50	719.80	1.07	310.34	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	71.98	0.25	71.98	Si cumple
AREA JARDINADA	0.12	34.55	0.22	63.20	Si cumple
No. de Niveles Máximo	5.00 niveles		2 niveles		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		* 8.60 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..."

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, en el oficio de fecha **28-veintiocho días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés**, del No. de oficio **DPT 1489/2023**, únicamente en lo referente a la variación de la altura de nivel del Almacén con una variación de 4.00 cuatro metros a 8.60 ocho metros sesenta centímetros al nivel superior de losa, de acuerdo a la altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano de proyecto solicitado, de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos generales de diseño arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (demolición total y Obra nueva) y uso de edificación para Almacén de productos inocuos, en la cual se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

VIII. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINIÓN
3.20.5 Almacén de productos inocuos	Según matriz 1 cajón por cada 285.00 m2 121.30/285 = .05 requiere = 1 cajón	1cajón de estacionamiento	2 cajones de estacionamiento	Si cumple
3.9.4 oficinas administrativas	Según matriz 1 cajón por cada 45.00 m2 12.675/45=0.3 =1 cajón	1cajón de estacionamiento		

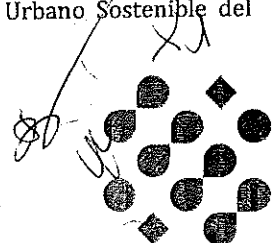
X. ALINEAMIENTO VIAL.

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Alineamiento Vial **TV No. 000005/21** de fecha a los 12-doce días del mes de enero del año 2021- dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] en el cual se indica que **NO** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la calle Zaragoza.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como de que se ha cumplido con los requisitos y supuestos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 respecto a los artículos 308, 311, 314, 316, 323 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y de conformidad con los artículos 1, 2, 3, 160, 160 BIS, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 1, 4, 5, 20 y 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, 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 (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN, SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**; respecto del inmueble antes descrito; y por ende, la suscrita Encargada del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del

/ 17/29

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



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 (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN. SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**; en el inmueble ubicado en la calle [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] el cual cuenta con una superficie total de **287.92 metros cuadrados**, donde se autoriza la demolición total de **194.00 metros cuadrados** y realizar una obra nueva de construcción de **310.34 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 Demolición Total queda condicionado a lo siguiente:

Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición Total manifestándose como Director Responsable de Obra, el [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 16-dieciséis días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, además de considerar lo siguiente:

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

B) 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 Plano (1 de 1)**, 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 (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. El plano correspondiente firmado y sellado del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberá ser inscrito 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 el plano autorizado al efecto (Distribución, dimensiones

[Handwritten signatures and stamps]



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 Nuevo León 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 construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.

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

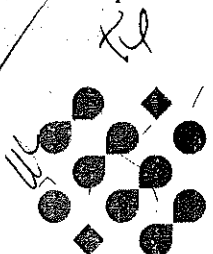
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

SECRETARÍA GENERAL DE LA UN
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
Y TERRITORIO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

C) 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 1)** autorizado 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 **SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**
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 azóteas, 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.

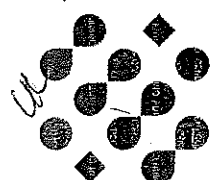
23. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

D) En cuanto a Lineamientos en materia ambiental, deberá respetar lo señalado en el oficio No. 1891/2021 y dictamen LTA-000141/2021 de fecha 14-catorce días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, realizado por la entonces Dirección de Ecología adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la etapa de demolición total y construcción. - Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y construcción.
3. El horario de las actividades de demolición y 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 la demolición y 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 Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de demolición y 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 Desarrollo Sustentable del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y 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 20km/h.
10. En caso de que los residuos de demolición y construcción sean igual o arriba de 80 m³ 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 demolición y 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,

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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 demolición y construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.

17. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.

18. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

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

20. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición y construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

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

22. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).

23. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.

24. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

25. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y 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.

26. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

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

28. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales: CON GENERAL PARA UN
COMITÉ INTEGRADO
COMUNITARIO Y SUSTENTABLE
Secretaría de Desarrollo Sustentable



- 29. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azóteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
- 30. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er. Y 2do. listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
- 31. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
- 32. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindante a predios vecinales.
- 33. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
- 34. La actividad de carga y descarga deberá de ser en el interior del predio y en lugar cerrado.
- 35. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 36. 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

- 37. 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.
- 38. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para bodegas).
- 39. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
- 40. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

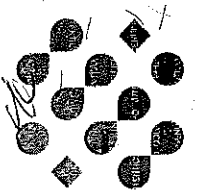
- 41. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 42. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 43. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
- 44. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 45. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
- 46. 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

- 47. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

- 48. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 49. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 50. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 51. 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

52. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

53. 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.

54. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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

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

Reforestación /

57. Cuenta con permiso de desmonte **PDE-463-21** el cual requirió de reposición de un árbol tipo encino de 2" de diámetro al vivero municipal.

58. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros 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 contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repuso 1 encino de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

59. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y-b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

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

E) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/V/213/2021 de fecha a los 22-veintidós días del mes de junio del año 2021- dos mil veintiuno, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la calle Zaragoza deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

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

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

4) Se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

[Handwritten signatures and stamps]
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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

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

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

- 5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
 - 6) Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de carga y descarga deberán de estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
 - 7) 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.
 - 8) Debido a las características físicas del desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.
 - 9) De acuerdo al artículo 105 fracción XVIII del reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
 - 10) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
 - 11) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
 - 12) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes y a la reparación de las banquetas colindantes en mal estado.
- Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

F) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPTDU/E093/2021 de fecha a los 04-cuatro días del mes de agosto del año 2021- dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Conclusiones

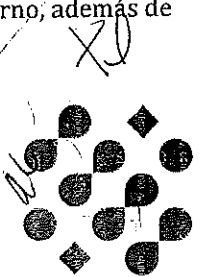
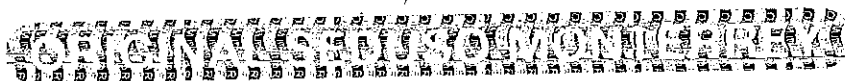
1. Geológico - Geotécnico:

Deberá seguir las recomendaciones presentes en los estudios de ingeniería presentados, además de proveer adecuados procedimientos constructivos y adecuada supervisión de obra, con la finalidad de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de las obras y su entorno urbano.

2. Memoria de Cálculo:

De acuerdo a lo presentado en plano arquitectónico, memoria de cálculo y planos constructivos cumple con los requerimientos necesarios. Deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno, además de garantizar una adecuada supervisión de obra.

25/29



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.

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

Se responsabiliza al Director Responsable de Obra y al Asesor en Seguridad Estructural el verificar que se cumplan las consideraciones del diseño estructural.

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

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

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

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:

- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controlés de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes



- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

- En el oficio No. SAY-PCM/D/1914/21 del expediente No. PC/1029/19/21 con tarjeta de folio No. 340/21 de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, por el cual manifiesta las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de Demolición de 194.00 m2 y la construcción de un almacén de productos inocuos de

DIRECCIÓN GENERAL DE UN DESARROLLO INTEGRADO, ORDENADO Y EFICIENTE Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



310.34 m2, ubicado en Zaragoza 1208, Colonia Treviño de Monterrey identificado con el expediente catastral 70)06-292-007; 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 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.

• Mediante documento y plano con **Folio IR22-206** de fecha 28-veiniocho días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la **Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, por el cual señala las **recomendaciones de prevención en el diseño y construcción**, así como **Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales**, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencias municipales de uso de suelo, construcción (demolición total y obra nueva) y uso de edificación para servicio (almacén de productos inocuos), a desarrollarse en el predio ubicado en la calle Zaragoza No. 1208, Colonia Treviño de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 70)06-292-007 de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

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

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

SEPTIMO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor,



OFICIO No.: SEDUSO/02554/2024
EXP. ADM: L-000148-21

el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

OCTAVO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros 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.

NOVENO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

DECIMO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIAS DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**; respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de **287.92 m2**; 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.

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

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

ARQ. VANESSA 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/NLMM/MAES/Cgl/Lpmd

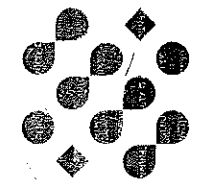
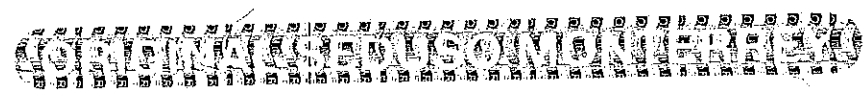
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las 10:40 horas del día

02 del mes de Agosto del año 2024


EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Karateo Baltan Maldonado
No. DE GAFETE 214303
FIRMA [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE [redacted]
IDENTIFICACIÓN [redacted]
FIRMA [redacted]

29/29



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000148-21
	Fecha de Clasificación	31 de enero 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
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de enero de 2025, Acta 02-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Pagina 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Pagina 3: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Pasaporte. Pagina 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 6: 1. Nombre, 2. Domicilio, 7. Cédula profesional. Pagina 7: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 7. Cédula profesional. Pagina 8: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 8. Póliza de seguro. Pagina 9: Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 7. Cédula profesional. Pagina 10: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 8. Póliza de seguro. Página 12: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 13: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 15: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 17: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 18: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 7. Cédula profesional. Página 29: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 9. Firma autógrafa	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío 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.	