



INSTRUCTIVO

APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
CORPORACION FAROMEX, S.A. DE C.V. DOMICILIO:

[Redacted]

PRESENTE. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dictó un acuerdo que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitres días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
---VISTO, el expediente administrativo L- 000181-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 27-veintisiete de agosto del año 2022-dos mil veintidós, por el apoderado legal de la persona moral denominada CORPORACION FAROMEX, S.A. DE C.V., en el carácter de propietaria del inmueble ubicado en la calle Venustiano Carranza No. 600, en el Fraccionamiento Loma Larga, del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral No. [Redacted] solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 54 A 98 VIVIENDAS), SERVICIOS (103 OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (02 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), PREVIAMENTE AUTORIZADOS, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 6,168.60 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 54 A 98 VIVIENDAS), SERVICIOS (103 OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (02 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), PREVIAMENTE AUTORIZADOS, respecto del inmueble ubicado en la calle Venustiano Carranza No. 600, en el Fraccionamiento Loma Larga del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral No. [Redacted] en los términos anteriormente indicados.

SEGUNDO. 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 IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Regularización), 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;

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRAL,
CONVIVENCIA Y BIENESTAR
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

- II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máxima 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Regularización de construcción de 2,932.31 metros cuadrados, una ampliación de 11,631.38 metros cuadrados y un área autorizada existente de 39,652.10 metros cuadrados, lo que nos da un total de 54,251.80 metros cuadrados de construcción, se considera como construcción **TIPO 4c**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 125, el cual establece que: "...Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación:

Considerando que la Regularización de construcción es de 2,932.31 metros cuadrados, una ampliación de 11,631.38 metros cuadrados y un área autorizada existente de 39,652.10 metros cuadrados, lo que nos da un total de 54,251.80 metros cuadrados de construcción, se considera como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa); siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;
 - Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Ariel Segundo González Pérez, en su Apoderado Legal de la sociedad denominada CORPORACIÓN FAROMEX, S.A. DE C.V., como propietario del predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación) Multifamiliar (de 54 a 98 viviendas), Servicios (103 Oficinas Administrativas), y Comercio (2 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados, signado también por el Director Responsable de Obra, Arq. [REDACTED] con cédula profesional 8609389, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
2. Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;
 - Presenta copia simple de Instructivo y Planos (01 de 19 al 19 de 19), con oficio número SEDUE 1046/2016, con número de expediente administrativo L-000346/2015 de fecha 16-dieciséis días del mes de marzo del año 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (54-CINCUENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (02-DOS UNIDADES) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (103-CIENTO TRES UNIDADES), para el predio ubicado en la AVENIDA VENUSTIANO CARRANZA, No. 600, en la Jurisdicción de este Municipio e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de terreno de 6,168.60 metros cuadrados donde se realizara una construcción total de 49,246.89 metros cuadrados que se autoriza. En donde en foja 01, la autoridad emisora le reconoce que el inmueble forma parte de un fraccionamiento ubicado en las faldas de la llamada Loma Larga.
3. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;
 - Este requisito, No aplica para una construcción 4c.



No. OFICIO SEDUSO/03920/2024
EXP. ADM: L-000181/22

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

- Presenta Juego de planos (1 de 6 al 6 de 6) en formato oficial correspondiente al trámite de las Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación de 54 a 98 viviendas), Servicios (103 Oficinas Administrativas), y Comercio (2 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados, con contenido de los mismos: plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas y curvas de nivel.

5. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;

- Presenta copia simple de Escritura Pública Numero 11,257 -once mil doscientos cincuenta y siete, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 21-veintiun días del mes de diciembre del año 2007-dos mil siete, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León ; haciendo referente a la FORMALIZACIÓN DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD, que por su ESCISIÓN otorga la sociedad mercantil denominada PORTEFINO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a quien en lo sucesivo se le denominara "LA ENAJENANTE", a favor de la sociedad mercantil denominada CORPORACIÓN FAROMEX, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a quien en lo sucesivo se le denominara "LA ADQUIRIENTE" ambas representadas en este acto por el señor ROBERTO ZAPOPAN KALIFE CANAVATI., respecto al predio con número de expediente catastral **3** inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, bajo Número 5899, Volumen 270, Libro 236, Sección I Propiedad, de fecha 03-tres días del mes de julio del año 2008-dos mil ocho.

- Presenta copia simple de Escritura Pública número 1,662-mil seiscientos veintidós, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos al día 1-primer día del mes de septiembre del año 2004-dos mil cuatro, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; compareciendo al señor ROBERTO ZAPOPAN KALIFE CANAVATI como delegado especial de la sociedad mercantil denominada PORTEFINO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE haciendo referente a un CONTRATO DE SOCIEDAD de la denominación de la Sociedad Mercantil será "CORPORACIÓN FAROMEX" debiendo ser seguida esta denominación de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, o de su abreviatura S.A DE C.V. inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León; con Número de Folio Mercantil **4**; fecha 09-nueve días del mes de noviembre del año 2004-dos mil cuatro.

- Presenta copia simple de escritura pública número 44,532 -cuarenta y cuatro mil quinientos treinta y dos, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 09-nueve días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiún, ante la fe del Licenciado GUSTAVO ESCAMILLA FLORES, Notario Público Titular número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; compareciendo al señor ROBERTO ZAPOPAN KALIFE CANAVATI, en su carácter de Director General y Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada CORPORACIÓN FAROMEX, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, ocurre a otorgar PODER ESPECIAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN a favor del señor ARIEL SEGUNDO GONZALEZ PEREZ.

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Ariel Segundo González Pérez con número **5** (Apoderado Legal de la sociedad Denominada Corporación Faromex S.A. de C.V.).

6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

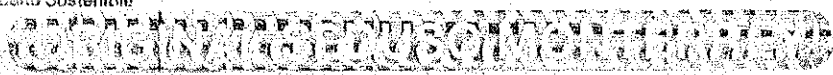
- Presenta copia simple de pago del impuesto predial, con fecha de pagado en fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, recibo número Folio de pago: 312R-29618, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro con expediente catastral **2**

7. Alineamiento Vial;

- Presenta copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-751/15 de fecha 15-quince días del mes de diciembre del año 2015-dos mil quince, emitido por la Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey respecto al predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Número 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**; en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE,
COORDINACIÓN Y ENTREGANTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

22519



predio. Para la Calle Loma Florida deberá de respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Al sur del predio se deberá respetar vialidad existente, además de contemplar una banquetta mínima de 2.00 metros de ancho. Al Oriente del predio (Lateral de la Av. Venustiano Carranza) se deberá respetar vialidad existente, además de contemplar una banquetta mínima de 2.00 metros de ancho. En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil;

- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, mediante oficio DPCE-SAP-AR-389-2023, de fecha 16-dieciseis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de Análisis de Riesgos de PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN DE 54 A 98 VIVIENDAS) EN 103 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, 02 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, Monterrey respecto al predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

9. Estudio de Impacto vial; y,

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por la Ing. [REDACTED] 3 M.C. en Ing. de Transito con número de cédula Profesional 4562424, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 04-cuatro días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble

- Presenta Estudio de Peritaje de Reporte Estructural de fecha 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 1559235, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 21-veintiun días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

B) Para el trámite de Licencia de Construcción (Ampliación), 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:"

- TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Ampliación de construcción es de 11,631.38 metros cuadrados, de una Regularización de construcción de 2,932.31 metros cuadrados, y un área autorizada existente de 39652.10 metros cuadrados, lo que nos da un total de 54,251.80 metros cuadrados de construcción se clasifica como construcción TIPO 4c.



No. OFICIO SEDUSO/03920/2024
EXP. ADM: L-000181/22

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

Considerando que la **Ampliación** de construcción es de 11,631.38 metros cuadrados, de una Regularización de construcción de 2,932.31 metros cuadrados, y un área autorizada existente de 39,652,10 metros cuadrados, lo que nos da un total de 54,251.80 metros cuadrados de construcción se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;
3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.
4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.
5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
7. Alineamiento Vial.
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.V. en relación al análisis de riesgos que incluyan las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentre en operación o sean de nueva creación.

• Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, N) números 1, 4, 5, 6, 7 y 8 respectivamente del presente Dictamen.

2. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.

• No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

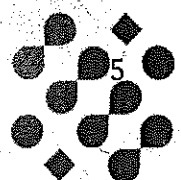
• Presenta Memoria de Calculo Estructural de fecha del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Ing. [redacted] con número de cedula profesional 1559235, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante carta responsiva de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [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 Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Ing. [redacted] con número de cedula profesional 1559235, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante carta responsiva de fecha 21-veintiun días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

9. Estudio de mecánica de suelos.

• Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por Ing. Civil [redacted] con número de Cédula Profesional 3838631, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de



fecha del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

11. Derogado

10. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta Acta Fuera de protocolo número 026/140,896/23, de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, notario público número 26-veintiseis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el estado de Nuevo León, en donde certifica la copia fotostática de la Autorización Condicionada en materia de Impacto Ambiental con número de oficio 1896/SMA-DIRA/23 de fecha 20-veinte días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés emitido por la Secretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad donde se AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA en materia de impacto ambiental el proyecto denominado TORRE ATARIUS, para el predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

12. Estudio de impacto vial.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 9 del presente Dictamen.

13. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

- La zona donde se ubica el predio es considerada de Riesgo de encharcamiento muy alto según el Atlas de Riesgos de Nuevo León, y no se considera de riesgo Geológico (se anexa hoja del atlas), por lo cual solo aplica el Hidrológico de acuerdo con 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 y en la Normativa Municipal está señalado dichos estudios como "requisito de acuerdo a cada proyecto específico" para construcciones 4c establecida, debido a las características del giro tamaño presenta los Estudios Hidrológico y Geológico.

- Presenta Estudio de Geológico de fecha del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por Ing. [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 8543486, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta Estudio Hidrológico de fecha del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 8291284, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 10-diez días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

Por otra parte, conforme al artículo 20, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, penúltimo párrafo "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 aún y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente".

- Presenta copia simple de Póliza número [REDACTED] 6 de fecha 10-diez días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por GRUPO MEXICANO DE SEGUROS S.A. DE C.V., con una vigencia del 01-primer del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro al 31-treinta y un días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco y como asegurado CORPORACIÓN FAROMEX S.A. DE C.V.

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



No. OFICIO SEDUSO/03920/2024
EXP. ADM: L-000181/22

Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional 854348, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

C) Requisitos para el trámite de Licencia de proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción municipal de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 316).

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 la licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con las 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, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente; y

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, Inciso A), numerales 5, (4,9,10), Inciso B) numerales (6, 8, 9, 12, 14); Inciso A) numerales 2 y 6 respectivamente.

V. Pagar los derechos correspondientes.

Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo, a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.

D) Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325).

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 las siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;

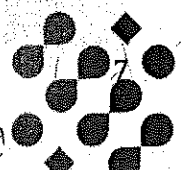
Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, Inciso A), numerales 5, 5, 4, 2, 1 y 4 respectivamente, del presente Dictamen.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;

Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 9 del presente Dictamen.

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

22521



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

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, por la cantidad de \$ 4,041.24 (cuatro mil cuarenta y un pesos 24/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000028103 de fecha 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-000181-22 al expediente catastral 2

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- VII. Copia de plano e Instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 1, 5, 5, 6, (4 y 2), 4 y 2 respectivamente, del presente Dictamen.

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

- Presenta 14-catorce fotografías exteriores del predio y 10-diez fotografías interiores del predio impresas a color.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de cumplimiento de requisitos, en el inciso a), numeral 10 del presente dictamen.

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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 8 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;



No. OFICIO SEDUSO/03920/2024
EXP. ADM: L-000181/22

- Los giros de 1.1.2 Multifamiliar, 2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 3.9.4 Oficinas Administrativas son considerados como Permitidos, por encontrarse en una zona clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, por lo que no requiere dar cumplimiento a lo establecido en este artículo, y además presenta una Licencia autorizada con número de oficio SEDUE 1046/2015, número de expediente administrativo L-000346/2015/2015 de fecha 16-dieiseis días del mes de marzo del año 2016-dos mil dieciséis, en donde se autoriza las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Uso de Edificación para los usos mencionados.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta Ficha Ambiental debidamente recibido en fecha 26-ventiseis días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós por la Dirección General para un Desarrollo Verde, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

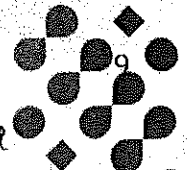
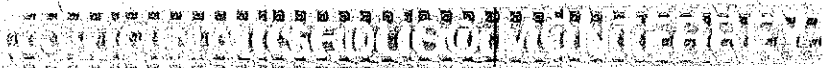
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, por la cantidad de \$ 4,041.24 (cuatro mil cuarenta y un pesos 24/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000028103 de fecha 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-000181-22 al expediente catastral [REDACTED]

F) Otros Documentos.

- Presenta copia certificada de Acta número 21/73, y copia de plano en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, Capital del Estado de Nuevo León, en fecha 04-cuatro días del mes de febrero del año 2016-dos mil dieciséis en donde el COMITÉ DE PLANIFICACIÓN URBANA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, en donde se aprueba el proyecto de Lotificación del predio de 46,928.19 metros cuadrados al oriente del Fraccionamiento Loma Larga, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. Inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Volumen [REDACTED] en fecha 16-dieiseis días del mes de agosto del año 1973-mil novecientos setenta y tres.
- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Facturado por TELMEX- Teléfonos de México S.A.B. DE C.V., para el mes de facturado del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro.
- Allega copia simple de factibilidad de agua y Drenaje con número de oficio SADM-DG/SP-0303-21, de fecha 04-cuatro días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, en donde es factible otorgar los servicios para un desarrollo de tipo mixto con un número aproximado de 72 departamentos, 111 oficinas y 2 locales comerciales, con una superficie de 6,168.60 metros cuadrados, ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de permiso de desmonte número PDE-000657-21, con oficio número 2836/21-DIEC-SEDUE, de fecha 15-quince días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiún, en donde se repusieron a vivero municipal de 24-veinticuatro árboles nativos. Deberán de ser de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 01.20m de altura, de 03-tres metros de altura como mínimo.
- Presenta copia simple de factura emitida por Viveros y Pastos Allende con número de folio 20400 de fecha 23-veintitres días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, y carta de vivero emitida por Viveros y Pastos Allende S. de R.L. de C.V. correspondiente al pago de 24-veinticuatro encino siempre verde de 2 pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20 metros, entregadas a vivero municipal y pago de cuotas correspondientes en municipio mediante recibo número 3010000057438 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiún por la cantidad de \$1,720.70 (mil setecientos veinte pesos 70/100 m.n.).
- Presenta copia simple de factura emitida por Viveros y Pastos Allende con número de folio 20281 de fecha 07--siete días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno y carta de vivero emitida por Viveros y Pastos Allende S. de R.L. de C.V. correspondiente al pago de 416-cuatrocientos diez y seis encinos siempre verde de 2 pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20 metros, entregadas a vivero municipal y pago de cuotas correspondientes en municipio mediante recibo número 3010000067439 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno por la cantidad de \$29,825.54 (veintinueve mil ochocientos veinticinco pesos 54/100 m.n.).

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN GOBIERNO DEL INTERIOR, ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

22522



- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD y USB.

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, requisitos; lo que debió de verse; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones IV y X, 312, 313, 314, 323, 324, 325, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del 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, 100 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo de los inmuebles con expediente catastral 70) 12-035-005, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey en fecha 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA, encontrándose en una zona Clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, donde los usos solicitados: 1.1.2 MULTIFAMILIAR, 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, son considerados como PERMITIDOS.

Es importante hacer mención que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de Requisitos del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (54-CINCUENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (02-DOS UNIDADES) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (103-CIENTO TRES UNIDADES) de la construcción existente, mediante número de expediente administrativo 000346/2015 de fecha 16-dieciséis días del mes de marzo del año 2016-dos mil dieciséis por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo del Plan antes invocado para el giro de 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS son los siguientes: 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos; 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas; 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas,



No. OFICIO SEDUSO/03920/2024
EXP. ADM: L-000181/22

2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13, Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisiátricos 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia.

TERCERO. Verificación Ocular. De acuerdo a verificación ocular realizada por él C. Arq. Mario Alberto Ríos Barrón adscrito a esta Secretaría en fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, al momento de la inspección se pudo constatar los siguientes puntos:

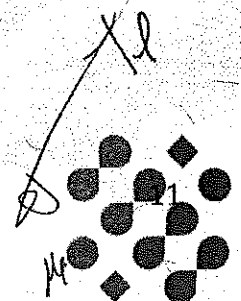
1. "Mediante Recorrido por el interior del inmueble se logra observar la edificación de 3 torres pertenecientes a proyecto anexo. A torre "sur" destinada a oficinas presentan 9 niveles edificados los cuales se encuentran en obra gris en la etapa de levantamiento de muros. La torre "poniente" destinada a oficinas presenta 3 niveles edificados, presentando planta libre con columnas metálicas, no presentando muros interiores, así como el revestimiento de muro exteriores. En el plano del proyecto se representa un puente que comunica la torre poniente con la torre sur, mismo que no presenta ningún avance de la construcción. La torre "norte" perteneciente a departamentos presentan 10 niveles edificados, los cuales se encuentran en proceso de levantamiento de muros y acabados interiores. En esta misma torre no se observa avance constructivo del eje "LP" al eje "5". El proyecto consta de 6 niveles de estacionamiento en sótanos, los cuales se encuentran en proceso de edificación, observando que su avance de losas construidas corresponde solamente del eje "A" al eje "E", el avance constructivo que presentan las edificaciones corresponden de acuerdo a proyecto anexo. Se Realizan anotaciones en plano anexo.
2. Que el inmueble antes mencionado corresponde a edificación, la cual se encuentra e proceso constructivo. El inmueble presenta 3 edificaciones encontrándose cada una en obra gris. En sitio no se observan personal y/o trabajos de construcción en el inmueble.
3. Debido a que el inmueble se encuentra en proceso de construcción; no se observan áreas verdes.
4. Debido a que el inmueble se encuentra en proceso de construcción; no se observan cajones de estacionamiento.
5. Se anexa reporte fotográfico del inmueble.

CUARTO. DESLGOSE DEL PROYECTO.

| | | |
|--------------------------------------|------------------|-----------|
| Datos de la Construcción | | |
| Área Construida Autorizada: | 49,246.89 | m2 |
| Área Autorizada Existente: | 39,652.10 | m2 |
| Área Construida por Regularizar: | 2,932.31 | m2 |
| Área por Ampliar: | 11,631.38 | m2 |
| Total de Construcción: | 54,251.80 | m2 |
| Datos del Uso de Edificación: | | |
| Área de Edificación Autorizada: | 39,652.10 | m2 |
| Área por Ampliar: | 14,563.69 | m2 |
| Área de Edificación por Autorizar: | 14,563.69 | m2 |
| Total de Edificación: | 54,251.80 | m2 |

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

22524



Área de Estacionamiento Techado:
 Cajones de Estacionamiento:

27,283.32 m2
 787 cajones de estacionamiento

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

| NIVEL | M2 AUTORIZADO | M2 AUTORIZADO EXISTENTE | M2 POR REGULARIZAR | M2 POR AMPLIAR | TOTAL | DESGLOSE DE ÁREAS |
|-------------|---------------|-------------------------|--------------------|----------------|-------------|---|
| SÓTANO 6 | \$ 4,626.45 | \$ 4,441.90 | \$ 94.00 | | \$ 4,535.90 | 136 Cajones de estacionamiento, (18 AC y 2 discapacitados), elevadores, escaleras en cada torre, 15 bodegas de oficinas |
| SÓTANO 5 | \$ 4,626.45 | \$ 4,538.51 | | | \$ 4,538.51 | 138 Cajones de estacionamiento, (18 AC y 2 discapacitados), elevadores, escaleras, 15 bodegas de oficinas |
| SÓTANO 4 | \$ 4,626.45 | \$ 4,537.75 | | | \$ 4,537.75 | 142 Cajones de estacionamiento, (18 AC y 2 discapacitados), elevadores, escaleras 10 bodegas de oficinas |
| SÓTANO 3 | \$ 4,626.45 | \$ 4,542.24 | | | \$ 4,542.24 | 129 Cajones de estacionamiento, (17 AC y 2 discapacitados), elevadores, escaleras, 32 bodegas de oficinas |
| SÓTANO 2 | \$ 4,626.45 | \$ 4,557.57 | | | \$ 4,557.57 | 123 Cajones de estacionamiento, (14 AC y 13 discapacitados), elevadores, escaleras, 32 bodegas de departamentos |
| SÓTANO 1 | \$ 1,733.04 | \$ 1,733.04 | \$ 2,838.31 | | \$ 4,571.35 | 119 Cajones de estacionamiento, (13 AC y 11 discapacitados), elevadores, escaleras, 32 bodegas de departamentos |
| PLANTA BAJA | \$ 2,146.42 | \$ 1,645.40 | | \$ 501.02 | \$ 2,182.43 | RECEPCIÓN (2), 14 OFICINAS, 2 LOCALES COMERCIALES, 5 DEPARTAMENTOS, ELEVADORES Y ESCALERAS EN CADA TORRE |
| 1 NIVEL | \$ 2,146.42 | \$ 2,146.42 | | \$ 452.79 | \$ 2,599.21 | 11 OFICINAS, 5 DEPARTAMENTOS, ELEVADORES Y ESCALERAS EN CADA TORRE |
| 2 NIVEL | \$ 2,146.42 | \$ 2,146.42 | | \$ 461.77 | \$ 2,608.19 | 15 OFICINAS, 8 DEPARTAMENTOS, ELEVADORES Y ESCALERAS EN CADA TORRE |



No. OFICIO SEDUSO/03920/2024
EXP. ADM: L-000181/22

| | | | | | | |
|----------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--|
| 3 NIVEL | \$ 2,275.14 | \$ 2,275.14 | | \$ 458.07 | \$ 2,733.21 | 15 OFICINAS, 8 DEPARTAMENTOS, ELEVADORES Y ESCALERAS EN CADA TORRE |
| 4 NIVEL | \$ 2,275.14 | \$ 2,275.14 | | \$ 187.82 | \$ 2,462.96 | 16 OFICINAS, 7 DEPARTAMENTOS, ELEVADORES Y ESCALERAS EN CADA TORRE |
| 5 NIVEL | \$ 2,146.42 | \$ 1,158.16 | | \$ 1,315.97 | \$ 2,474.13 | 15 OFICINAS, 7 DEPARTAMENTOS, ELEVADORES Y ESCALERAS EN CADA TORRE |
| 6 NIVEL | \$ 2,146.42 | \$ 1,158.16 | | \$ 1,315.53 | \$ 2,473.69 | 8 OFICINAS, 7 DEPARTAMENTOS, ELEVADORES Y ESCALERAS EN CADA TORRE |
| 7 NIVEL | \$ 2,146.42 | \$ 1,158.16 | | \$ 1,184.37 | \$ 2,342.53 | 3 OFICINAS, 14 DEPARTAMENTOS, ELEVADORES Y ESCALERAS EN CADA TORRE |
| 8 NIVEL | \$ 2,146.42 | \$ 1,158.16 | | \$ 1,184.37 | \$ 2,342.53 | 2 OFICINAS, 14 DEPARTAMENTOS, ELEVADORES Y ESCALERAS EN CADA TORRE |
| 9 NIVEL | \$ 179.93 | \$ 179.93 | | \$ 2,162.60 | \$ 2,342.53 | 1 OFICINAS, 12 DEPARTAMENTOS, ELEVADORES Y ESCALERAS EN CADA TORRE |
| 10 NIVEL | | | | \$ 2,342.53 | \$ 2,342.53 | 11 DEPARTAMENTOS, ELEVADORES Y ESCALERAS EN CADA TORRE |
| AZOTEA | | | | \$ 64.54 | \$ 64.54 | CUBOS DE ELEVADORES Y ESCALERAS. |
| TOTAL | \$ 49,246.89 | \$ 39,652.10 | \$ 2,932.31 | \$ 11,631.38 | \$ 54,251.80 | MULTIFAMILIAR 98 VIVIENDAS, 2 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 103 OFICINAS ADMINISTRATIVAS. |

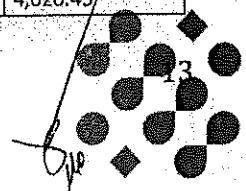
SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY. Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los lineamientos urbanísticos autorizados en el antecedente presentado:

| | | | | |
|--|-------|----------|----------|----------|
| Superficie a dictaminar: 6,168.60 m ² | | | | |
| | NORMA | | PROYECTO | |
| LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS | COEF | M2 | COEF | M2 |
| C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | 0.75 | 4,626.45 | 0.75 | 4,626.45 |

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

22523

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



| | | | | |
|---|-------------------|-----------|--------------|-----------|
| C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 3.5 V | 21,590.10 | 3.5 | 21,590.10 |
| ÁREA LIBRE | 0.25 | 1,542.15 | 0.25 | 1,542.15 |
| C.A.V. (Coeficiente de Área Verde) | 0.15 | 925.29 | 0.18 | 1,109.56 |
| NIVELES MÁXIMO | Máximo 10 Niveles | | 10 niveles | |
| DENSIDAD BRUTA ** | 120 viv/Ha | 74 viv | | |
| DENSIDAD NETA *** | 160 viv/Ha | 98 viv | 98 viviendas | |

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 este punto, se cuenta con el antecedente siendo los planos del proyecto autorizado, en el cual se autorizó para los pisos que tienen una altura mayor a 4.00 metros en planta baja dentro del expediente administrativo L-346/2015 de fecha 16-diesieis días del mes de marzo del año 2016-dos mil dieciséis.

Respecto al C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) en el ARTÍCULO 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey menciona: "Para calcular el CUS no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos. Cuando se trate de terrenos con desnivel la aplicación del CUS se determinará mediante dictamen técnico que al efecto emita la Secretaría. El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo"; por lo que el presente proyecto se está tomando a partir del Nivel 3 en adelante.

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "...Artículo 210.- Quiénes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal; numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 6168.60 m², en donde el 8% de esta superficie da un total de 493.48 metros cuadrados y presenta 1316.20 metros cuadrados, los cuales son indicados en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición y en plano anexo.

**De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano, el predio se encuentra en un CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, en el cual se permiten 120- viviendas por hectárea, es decir 83.33 m² de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 6,168.60 m² dando un total de 74- viviendas.

*** De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.... Establece lo siguiente: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad



bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero puntos setenta y cinco". Es decir 120 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 160viv/ha = 6,168.60 m2 de terreno/viv., que divididos entre la superficie del terreno 6,168.60 m2 = 98-viv. y el proyecto cuenta con 98-viviendas por lo que si cumple con la Densidad.

SÉPTIMO. En cuanto al análisis de estacionamiento:

| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | NORMATIVIDAD | REQUIERE | SOLUCIONA CON: | OPINIÓN |
|---|----------------------|-------------------------------|--|-----------|
| 1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote) | 2 cajones @ vivienda | 98 viv x 2 = 196 cajones | 787 CAJONES (742 cajones estandar y 45 para discapacitados) | si cumple |
| 2.3.1 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados | 1 cajón @ 25.00 m2 | 154.12 m2 / 25 m2 = 7 cajones | | |
| 3.9.4 Oficinas Administrativas | 1 cajón @ 35 m2 | 7144 m2 / 35 m2 = 204 cajones | | |
| REQUIERE UN TOTAL | 407 cajones | | | |

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 160 BIS., y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y 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, que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

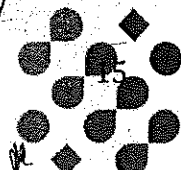
ACUERDA

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 54 A 98 VIVIENDAS), SERVICIOS (103 OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (02 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), PREVIAMENTE AUTORIZADOS, para la totalidad de la superficie de terreno de 6,168.60 metros cuadrados, y con 54,251.80 metros cuadrados de construcción total, respecto al inmueble ubicado en la Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

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

1. Opiniones Técnicas

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en su plano de Zonificación Secundaria E05.D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA dando frente a la Avenida Venustiano Carranza en una Zona Clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, en donde el uso solicitado para 1.1.2 MULTIFAMILIAR, 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, donde lo solicitado se considera FACTIBLE, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:



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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 6 al 6 de 6), 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 Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación de 54 a 98 viviendas), Servicios (103 Oficinas Administrativas), y Comercio (2 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las 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, en 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

GOBIERNO

Monterrey
2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



No. OFICIO SEDUSO/03920/2024
EXP. ADM: L-000181/22

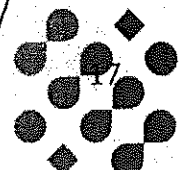
el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

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

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 6 al 6 de 6) 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. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 690- cajones requeridos (en predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 70) 12-035-005,, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de la Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación de 54 a 98 viviendas), Servicios (103 Oficinas Administrativas), y Comercio (2 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados.
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá Implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.

2021 2024



21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. DGDV-0014/24 y dictamen LTA-000126/22 de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los Lineamientos Técnicos Ambientales correspondiente al trámite de Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación de 54 a 98 viviendas), Servicios (103 Oficinas Administrativas), y Comercio (2 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados del expediente administrativo L-000181-22 de un predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Numero 600, Colonia Loma Larga, en ésta ciudad, identificado con el expediente catastral 70 [REDACTED]; Deberá cumplir con los siguientes términos

Deberá cumplir con los siguientes términos

Durante la etapa de construcción. –

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

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2, 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCA, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá de minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, estos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).



No. OFICIO SEDUSO/03920/2024
EXP. ADM: L-000181/22

14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
15. En caso que se generen Jodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán contar con el permiso correspondiente.
16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
25. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 60 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

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

27. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturaleza (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
28. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "TORRE ATARIUS" emitido por la Secretaría del Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 1896/SMA-DIRA/23).
29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "TORRE ATARIUS".
30. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
31. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones**

32. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
33. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para restaurantes

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN
ECONOMÍA Y DESARROLLO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

22527

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



con comida para llevar).

34. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
35. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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

Emisiones al Aire

42. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

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

Reforestación

52. Cuenta con un permiso de desmonte con expediente PDE-657-21 el cual fue resuelto con la reposición de 24 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
53. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 17-dieciséis árboles nativos, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 416-cuatrocientos dieciséis arboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 416 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondiente (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

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

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
ESTADO DE NUEVO LEÓN
MONTERREY, COAHUILA DE ZARAGOZA
2021 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



No. OFICIO SEDUSO/03920/2024
EXP. ADM: L-000181/22

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

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

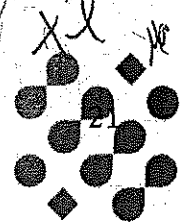
d) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

Mediante oficio número DPT/V/227/2024, de fecha 03-tres días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, se emitió dictamen técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es Factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

- El Predio cuenta con una afectación vial por la Avenida Venustiano Carranza las cual están prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en la superficie prevista como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El propietario quedara obligado a dejar libre el área que de dentro de los alineamientos viales previstos incluida la banqueteta mínima de 2.00 metros de ancho, para el transito ya se peatonal o de cualquier tipo de vehículo.
- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dmlensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
 - Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.
 - Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:
 - La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
 - El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
 - 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;
 - 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;
 - La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
 - Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o arboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley para la Protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

22528



- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.
Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 %. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- El proyecto propone cajones de estacionamiento en rampas los cuales deberán cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTICULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.
- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio o tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la baqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- 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.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios razón a las

Monterrey
2021 2024



No. OFICIO SEDUSO/03920/2024
EXP. ADM: L-000181/22

circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

e) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/648/2024 de fecha a los 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización de la totalidad de a señalización tanto vertical como horizontal, del cruce de la avenida Venustiano Carranza y Morones Prieto, extendiéndose hasta su cruce con la calle 5 de febrero, tal y como se indica en el plano autorizado; así mismo, esto incluye el suministro e instalación de dispositivos para el control de tránsito que se especifican en dicho plano.
2. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización vertical y horizontal en el punto donde convergen los carriles principales de la Avenida Venustiano Carranza y el carril lateral, en dirección de norte a sur, tal y como se indica en plano autorizado.
3. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización tanto vertical como horizontal, previo y posterior al retorno ubicado en la avenida Venustiano Carranza, entre las calles José Justo Orizola y Loma Florida, en dirección de norte-sur, tal y como se especifica en plano autorizado.
4. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
5. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
6. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señales y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, *por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en éste visto bueno de manera inmediata a la obtención de licencia.*

e) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/082/AGOSTO/2024 de fecha a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Así mismo el Artículo 125 numeral 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- o 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.
- o Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

22529



en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

f) Deberá respetar lo indicado la Opinión Técnica Geológica - Geotécnica con oficio No. DPT/G069/2024 de fecha a los 11-once días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS.

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 2 sondeos de exploración hasta una profundidad de 40.00 m. en el cual se efectuaron pruebas de compactación relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico matemáticas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:

Se determinó que la litología en éste predio, pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O. (sierra Madre Oriental) que rodean al predio teniendo edades Cuaternarias. Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran generar efectos adversos a la estructura geológica existente e el sitio. Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamientos.

CON RESPECTO AL ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

De acuerdo al Análisis de Estabilidad de Taludes, se utilizó el software GEO5 por el método de Bishop. Se realizó el Análisis a las profundidades de 34.00 m., 25.00 m, 15.00m, 5.00m, y 2.50m.; los resultados obtenidos arrojaron que realizando cortes a cada 2.50 m., el talud puede permanecer estable, pues se obtuvieron factores de seguridad mayores al mínimo recomendado (1.5). el sistema de estabilización a utilizar será mediante el sistema top Down, el cual consiste en una barrera de pilas coladas en el lugar, construidas en el perímetro del ala excavación con un empotramiento mínimo de 4.00m. (pasado el nivel máximo de la excavación). Se dejará una brecha perimetral entre los pilares de tal manera que se continúe la profundización de la excavación hasta alcanzar los 34.00m de proyecto en la parte central uniendo los pilotes perimetrales con una trabe para formar marcos cortos sistema top down.

CONCLUSIONES

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

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

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

La presente se circunscribe a los aspectos de GEOLOGICA-GEOTÉCNICA, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron



No. OFICIO SEDUSO/03920/2024
EXP. ADM: L-000181/22

proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

g) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H089/2024 de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024-dós mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

En lo que respecta a la opinión técnica en materia hidrológica, se considera como Factible por lo que deberán atender lo siguiente:

- a) Por estar ubicado en una zona de riesgo hidrológico alto por encharcamiento o anegamiento según el atlas de Riesgo para el estado de Nuevo León Primera Etapa, se envió solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177, 187 y 188 de la Ley de asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, quienes emitieron su opinión al respecto; por lo que deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio de fecha 17 de septiembre de 2024.
- b) Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- c) Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- d) Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey: "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azoven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje".
- e) Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
- f) Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
- g) Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

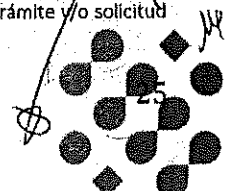
Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones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

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

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

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

22530



que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

h) En cuanto a Hidrología, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. 282/SSOTEP/2024 de fecha a los 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

Que ésta secretaría procedió a realizar el análisis del expediente administrativo municipal L-181-22. De esta revisión se presenta la siguiente observación:

1. El predio presenta Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto por Encharcamiento o anegamiento, y no presenta riesgo Geológico Alto o Muy Alto, según lo indica el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, publicado en el periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 22-veintidós de marzo del 2013-dos mil trece.

Es oportuno mencionar que ésta Secretaría cuenta con un consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico, tal como lo prevé el numeral 188 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y que por su parte corresponde a la autoridad municipal, en los casos mencionado por el artículo 177 de la Ley, pedir el apoyo a esta Secretaría en, siendo en ese acto lo que corresponde emitir, es decir, la opinión con base en la revisión, estudio y análisis de las instrumentales y constancias hechas llegar por el Municipio. En consecuencia, es de emitirse y se emite la siguiente:

Secretaría opina a favor de viabilidad de Caso analizado, siendo que, los estudios presentados en el expediente técnico analizaron el riesgo particular del predio y de su entorno con metodologías adecuadas para éste, se propusieron medidas de mitigación adecuadas y justificadas para la intensidad de riesgo detectado. Se recomienda a la autoridad municipal que las medidas de mitigación propuestas en el expediente técnico se incorporen como lineamientos técnicos de la autorización de la licencia solicitada.

OPINIÓN:

I. Ésta Secretaría opina a favor de viabilidad de caso analizado, siendo que, los estudios presentados en el expediente técnico analizaron el riesgo particular del predio y de su entorno con metodologías adecuadas para éste, se propusieron medidas de mitigación adecuadas y justificadas para la intensidad de riesgo detectado. Se le recomienda a la autoridad municipal que las medidas de mitigación propuestas en el expediente técnico se incorporen como lineamientos técnicos de la autorización o licencia solicitadas.

Adicionalmente se recomienda los siguientes aspectos generales:

- En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quien deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.
- En caso de realizar trabajos de excavación de los cortes, un análisis RMR (Rock Mass Rating) con clasificación de Bienaski y MAR (Slope Mass Rating) con clasificación Romana.
- Se solicite al promovente que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 de junio 2020.
- Si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los límites federales de cruces de ríos y/o arroyos.
- Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.

En las anteriores condiciones, la presente opinión se emite con fundamento en los artículos 1, 2, 4, 5, fracción III, 24, fracción XIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana; con base en los dispositivos 3, fracciones III, LXXI y 4, fracción VIII, 10, fracciones VI y XXIII, 11, fracciones XIII, XXI, y XXVIII, 136, 177, 178, 179, 180, 187, 311, fracción III, inciso h), 314, 315, fracción II y 355 tercer párrafo de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, es oportuno mencionar que tal como establece la norma invocada, se deberá prevenir y evitar la ocupación por asentamientos humanos en zonas de alto y muy alto riesgo, de conformidad con los Atlas de Riesgo estatal y Municipal, a través del dictamen de congruencia o del dictamen de análisis de riesgo; siempre y cuando los riesgos sean no mitigables; que queda a cargo de los Municipios promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales.

Oficina de
Movilidad
2021-2024



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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolyente térmica de la edificación:

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

Ingenierías /sistema mecánico:

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

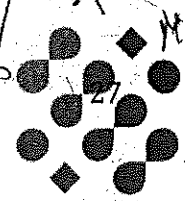
Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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
8. Dictámenes Externos.

• Allega Dictamen de Lineamientos de Seguridad, mediante oficio DPCE-SAP-AR-389-2023, de fecha 16-dieciseis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitres, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de Análisis de Riesgos de PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN DE 54 A 98 VIVIENDAS) EN 103 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, 02 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, Monterrey respecto al predio ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur, Número 600, Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 70) 12-035-005.

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

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y uso de edificación no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo

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

Coahuila
Monterrey
2024 2024



Gobierno
de
—
Monterrey

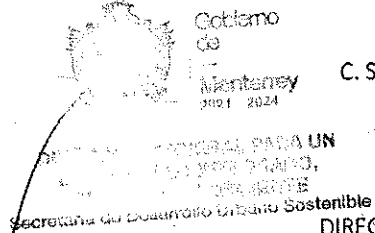
Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

No. OFICIO SEDUSO/03920/2024
EXP. ADM: L-000181/22

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

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

OCTAVO. Expídase la autorización solicitada, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, así lo acuerda y firma la C. Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



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

ARC. 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

Tvnd/Nlrn/Negr/Ngcr/Gadr

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arnel Segundo Gonzalez Pérez quien dijo ser Apodado y se identificó con INE siendo las 7:00pm horas del día 23 del mes Septiembre del año 2024.

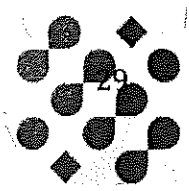
EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Vanessa Vid Steele Salinas
CREDENCIAL OFICIAL No. 217503
FIRMA: [Signature]


EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: Arnel Segundo Gonzalez Pérez
IDENTIFICACIÓN OFICIAL INE
FIRMA: [Signature]

22532



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|--|--|---|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | L-000181-22 |
| | Fecha de Clasificación | 28 de Febrero de 2025 |
| | Área | Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey. |
| | Información Reservada | |
| | Periodo de Reserva | |
| | Fundamento Legal | |
| | Ampliación del periodo de reserva | |
| | Fundamento Legal | Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León |
| | Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | Acta 02-2025 Ordinaria |
| | Fecha de Desclasificación | |
| Confidencial | 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Poliza. | |
| 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. | |