



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21 OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

INSTRUCTIVO

A LA C. [redacted] DOMICILIO: [redacted] PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de julio de 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 21-veintiuno de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, por la C. [redacted] como propietaria del inmueble ubicado en la [redacted] e identificado con el expediente catastral número [redacted] con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (TALLER MECANICO AUTOMÓTRIZ Y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 250.00 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-000353-21, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

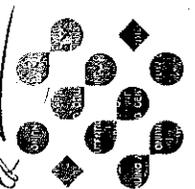
Le resultan aplicables los requisitos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 311 fracciones I, II y III, 316 y 325; además los requisitos establecidos en los artículos 20, y 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 160 BIS, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

1.- Para el trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO, se cumplieron los requisitos de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 311 de la siguiente manera:

Fracciones I incisos a) y e), II. Inciso a) y III Inciso a). - Solicitud correspondiente. Indicar el uso del suelo que se pretende.

Presenta solicitud oficial para trámite de factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Servicio (Taller Mecánico Automotriz y Almacén de Productos Inocuos) firmada por la Propietaria la C. [redacted] en la cual solicita para el predio ubicado en la AVENIDA ABRAHAM LINCOLN, NÚMERO 4528 COLONIA VALLE DE LAS MITRAS, MUNICIPIO DE MONTERREY, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Fracciones II inciso b) y III Inciso d). - Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.



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

Fracción I inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión.

Presenta copia simple de Escritura Pública Número 17,341-diecisiete mil trescientos cuarenta y uno en la Ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León a los 11-once días del mes de julio del año 2011-dos mil once, pasado ante la fe del Licenciado José Luis Treviño Manrique, Titular de la Notaría Pública Número 97-noventa y siete, con ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al CONTRATO DE COMPRA VENTA de Inmueble identificado con el número de catastral [redacted] en el cual figura la señora [redacted] como "la parte compradora". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [redacted]

Fraciones I inciso c), II inciso c) y III inciso c).- Acreditación el interés. Documento que acredite la personalidad jurídica:

Presenta copia simple de identificación oficial emitido por el Instituto Nacional Electoral de la C [redacted] con número de identificación [redacted] (Propietaria).

Fracción III inciso e).- Plano con el diseño arquitectónico del proyecto.

Presenta juego de planos (1 de 2 y 2 de 2) del proyecto correspondiente al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (TALLER MECÁNICO AUTOMOTRIZ Y ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS), los cuales contienen: plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel; planta arquitectónica, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta conjunto y cuadro de áreas generales.

Fraciones I inciso d), y II inciso e).- Plano de localización del predio.

Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado en la [redacted] con el expediente catastral [redacted] identificado

Fraciones I inciso f), II inciso d) y III Inciso b). - Pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la licencia de uso de suelo y licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$2,408.98 (dos mil cuatrocientos ocho 98/100 M.N.), con número de recibo folio 3010000067369 de fecha 22-veintidós días del mes de septiembre del año 2021- dos mil veintiuno, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-000353-21 al expediente catastral [redacted]
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada las Licencias solicitadas.

Fracción I inciso g).- Tarjetón del impuesto predial al corriente.

Presenta copia simple de Recibo Oficial con número de folio 410A-1019 de fecha 15-quinze días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente del primero al sexto bimestre 2024, para el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] del predio ubicado en [redacted] Monterrey, Nuevo León.



Gobierno de
Monterrey
2021-2024



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21 OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

Fracción III inciso f).- Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento. En cuanto al Estudio de movilidad, no aplica, toda vez que el predio en cuestión se encuentra ubicado dentro del fraccionamiento [redacted] toda vez que presenta original de plano de [redacted] Fraccionamiento Inscrito ante el Registro de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] además, que el proyecto arquitectónico presentado, no tiene un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

Fracción III inciso g).- Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire. En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales mediante dictamen LTA-139/23 emitido por la Dirección de Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV-1933/23 de fecha 06-seis días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, y la Ficha Ambiental debidamente sellada por la Dirección para la atención del Cambio Climático de esta Secretaría en fecha de recibido a 14-catorce días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en [redacted] con el expediente catastral número [redacted] para los giros de Taller Mecánico Automotriz y Almacén de Productos Inocuos.

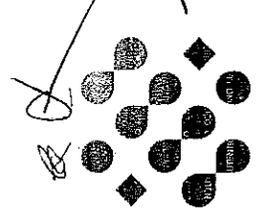
Fracción III. Inciso h).- Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación. No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Fracción III. Inciso i).- Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley. No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Fracción III. Inciso j).- Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley. No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

2.- De igual forma para el trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO, se cumplieron los requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey siendo los señalados en el artículo 160 Bis y 164 de la siguiente manera:

Fracción I del artículo 160 Bis y fracción I del 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. **Solicitud Oficial.** Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso a), II inciso a) y III inciso a) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.



Fracción II del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. Título que acredite la propiedad.

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso b), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción III del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. Acreditar el interés que le asiste.

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso c), II inciso c) y III inciso c), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción III del artículo 164, y fracción V del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. Croquis de ubicación. Presentar plano de localización del predio.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso d), y II inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción IV del artículo 164, fracción IX del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. El pago de derechos municipales respectivo.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso f), II inciso d) y III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción II del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere.

Presenta copia simple de Instructivo de fecha 12-doce días del mes de febrero del año 2003-dos mil tres de expediente administrativo L-995/2002 mediante el cual La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autoriza el Cambio de Uso de Suelo, Edificación y Ampliación de la construcción para Taquería en el predio con superficie de 250.00 metros cuadrados, con 103.98 metros cuadrados de construcción total, del predio ubicado en [REDACTED] 2
[REDACTED] dentificado con el número catastral [REDACTED] 3/

Fracción VI del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. Fotografías interiores y exteriores.

Presenta 05-cinco fotografías del interior y 04-cuatro fotografías del exterior del inmueble, impresas a color y blanco/negro respectivamente del predio.

Fracción VII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. 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 le aplica debido a que el lote objeto del trámite solicitado no se encuentra en el supuesto.

Fracción VIII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexas croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras.

Presenta microzonificación de la [REDACTED] 2 en la zona de estudio, de los cuales 28-veintiocho lotes corresponden a giro diferente al habitacional unifamiliar y 04-cuatro lotes corresponden a casa



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21 OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

habitación unifamiliar. El predio colinda con giros diferentes al Unifamiliar; además anexan 04-cuatro fotografías de predios colindantes.

De acuerdo a lo señalado por el Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción;
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 un predio con superficie de 250.00 metros cuadrados, para la construcción (demolición total) de 250.00 metros cuadrados, y (obra nueva) de 373.00 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4A señalada en la fracción V del artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que le resultan aplicables los requisitos del artículo 20 en sus numerales 1, 3 al 11 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica); 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), numeral 11 (derogado), y del artículo 91 en sus numerales 1, 2, 3, 7 al 10 (obligatorios), requisito 4, 5, 6 (no aplican) del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, además de los requisitos que establece el artículo 316 fracciones I al V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

3.- Para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva), se cumplieron los requisitos de acuerdo al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey siendo los señalados en el artículo 20 de la siguiente manera:

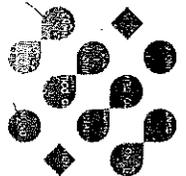
Numeral 1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra.

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1 precedente de requisitos, y requerida a su vez en la fracción I inciso a) y e), fracción II inciso a), fracción III inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado número 2 requerida en el artículo 160 Bis fracción I y 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1 precedente de requisitos, y requerida a su vez en la fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21
OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1 precedente de requisitos, y requerida a su vez en la fracción I inciso b) y c), fracción II inciso c), fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado número 2 requerida en el artículo 160 Bis fracción II y III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

Numeral 5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1 precedente de requisitos, y requerida a su vez en la fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado número 2 requerida en el artículo 160 Bis fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

Numeral 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 elaborada por el Ing. [redacted] con cédula profesional [redacted] manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 30-treinta días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted]

Numeral 7. Alineamiento Vial

Presenta Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000588/19 de fecha 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted] en el cual se indica que "NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio", es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Numeral 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 05-cinco Planos Estructurales impresos y en formato digital, signados por el Ing. [redacted] Mayorga con cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha 30-treinta días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted]

Numeral 9. Estudio de mecánica de suelos;

Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, elaborada LC GEOTECNIA por el Ing. Civil. [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad/mediante carta responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted]

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

Gobierno
del
Estado de
Nuevo León
Monterrey
2021-2024

6/31

SECRETARÍA MUNICIPAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
CIVIL Y SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21 OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

- Presenta Dictamen y planos (1 de 2 y 2 de 2) en original emitido por Dirección de Ingeniería de Bomberos de Nuevo León A.B.P., Contra Incendios con folio IR22-399, de fecha 23-veintitrés días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, mediante el cual se emiten lineamientos de medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios, del proyecto factibilidad de uso de suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Taller Mecánico Automotriz y Almacén de Productos Inocuos), Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Licencia de Edificación, dando un total por demolición total de 250.00 metros cuadrados y por construir de 373.00 metros cuadrados, ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted]
- Mediante Oficio No. SSPCDPC/D/5120/23., bajo el expediente No. PC/688/21/24, Tarjeta Folio No. 1416/23 de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Taller mecánico automotriz y almacén de productos inocuos, dando un total por construir de 373.00 metros cuadrados para el predio ubicado en [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted]

Numeral 12. Estudio de impacto ambiental.

Dicho estudio de Impacto Ambiental se encuentra establecido como "requisito de acuerdo a cada proyecto específico"; sin embargo, presenta ficha ambiental debidamente sellada por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría de fecha 14-catorce días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en [redacted] MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, identificado con el expediente catastral [redacted]

Numeral 13. Estudio de impacto vial.

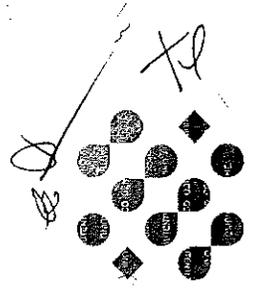
No aplica, ya que no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, "...En los casos de predios con uso del suelo habitacional multifamiliar que excedan en requerimiento los 25-veinticinco cajones de estacionamiento y de predios con uso comercial y/o de servicio que excedan en requerimiento los 15-quince cajones de estacionamiento, será necesario presentar estudio de impacto vial..."

Numeral 14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

La zona donde se ubica el predio no es considerada de Riesgo Geológico y/o Hidrológico por lo cual no aplica 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 el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey no es un requisito obligatorio, está señalado dichos estudios como "requisito de acuerdo a cada proyecto específico" para construcciones 4a establecida, debido a las características del giro tamaño y que no está en zona de riesgo, no requiere presentar el Estudio Hidrológico y Geológico.

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 aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

Presenta copia simple de Póliza de Seguros de Daños número [redacted] con fecha 04-cuatro días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés expedida por HDI Seguros, S.A. DE C.V. con una vigencia del día 04-cuatro de julio de 2023-dos mil veintitrés. hasta el día 04-cuatro de julio de 2024-dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en [redacted]



4.- Para el trámite de **Licencia de Construcción (Obra Nueva)**, se cumplieron los requisitos de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León siendo los señalados en el artículo 316 de la siguiente manera:

Fracción I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1 precedente de requisitos, y requerida a su vez en la fracción I inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado número 2 y 3 requerida en el artículo 20 numeral 4, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey. Artículo 160 Bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey

Fracción II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos (...)

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 3 precedente de requisitos, y requerida a su vez en el numeral 6, 8 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

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

Fracción IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1 precedente de requisitos, y requerida a su vez en la fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado número 2 y 3 requerida en el artículo 20 numeral 5 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey. Artículo 160 Bis fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey

Fracción V. Pagar los derechos correspondientes.

Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada las Licencias solicitadas

5.- Para el trámite de **Licencia de Construcción (Demolición)**, se cumplieron los requisitos de acuerdo al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey siendo los señalados en el artículo 91 de la siguiente manera:

Numeral 1. Solicitud en formato oficial, debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1 precedente de requisitos, y requerida a su vez en el artículo 311 fracción I inciso a) y e), fracción II inciso a) y fracción III inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado número 2 y requerida en el artículo 160 Bis fracción I y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, apartado 3 y requerida en el artículo 20 numeral 1 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Numeral 2. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1 y 4 precedente de requisitos, y requerida a su vez en el artículo 311 fracción I inciso b) y c), fracción II inciso c) y fracción c), y en el artículo 316 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado número 2 y requerida en el artículo 160 Bis fracción II y III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

Gobierno
de

8/31

Monterrey
2021 2024



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21 OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

de Monterrey, apartado 3 y requerida en el artículo 20 numeral 4 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Numeral 3. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1 y 4 precedente de requisitos, y requerida a su vez en el artículo 311 fracción I inciso g) y en el artículo 316 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado número 2 y requerida en el artículo 160 Bis fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, apartado 3 y requerida en el artículo 20 numeral 5 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Numeral 4. Plano de antecedente de la construcción autorizada;

Presenta copia simple de Instructivo de fecha 12-doce días del mes de febrero del año 2003-dos mil tres de expediente administrativo L-995/2002 mediante el cual La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autoriza el Cambio de Uso de Suelo, Edificación y Ampliación de la construcción para Taquería en el predio con superficie de 250.00 metros cuadrados, con 103.98 metros cuadrados de construcción total, del predio ubicado en [redacted] e identificado con el número catastral [redacted]

Numeral 5. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1 precedente de requisitos, y requerida a su vez en el artículo 311 fracción I inciso d), fracción II inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado número 2 y requerida en el artículo 160 Bis fracción V y artículo 164 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

Numeral 6. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1 precedente de requisitos, y requerida a su vez en el artículo 311 fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado número 3 y requerida en el artículo 20 numeral 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Numeral 7. Programa de demolición;

Presenta carta en original con la Secuencia de Demolición, de fecha 17-dieciséis días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Arquitecto [redacted] con número de cédula profesional [redacted] en relación a la Demolición Total del expediente administrativo L-000353-21 del predio ubicado en la [redacted], con número de expediente catastral [redacted]

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

Presenta carta de responsabilidad en original de fecha 17-dieciséis días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, signado por el Arq. [redacted] con número de cédula profesional [redacted] mediante el cual se manifiesta como Director Responsable de Obra para la Licencia de Demolición Total en un área de 250.00 metros cuadrados el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Numeral 9. Dictamen de la dependencia competente en materia de protección civil; particularmente, se considera al Patrón de Bomberos de Nuevo León, A.C. como la instancia competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en las medidas de prevención contra incendios;

- Presenta Dictamen y planos (1 de 2 y 2 de 2) en original emitido por Dirección de Ingeniería de Bomberos de Nuevo León A.B.P., Contra Incendios con folio IR22-399, de fecha 23-veintitrés días del mes de junio del año 2022-dos mil





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21
OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

Fracción 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;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1 precedente de requisitos, y requerida a su vez en la fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado número 3 y 5 requerida en el artículo 20 numeral 3 y 91 numeral 6 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracción 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; y

En cuanto al Estudio de movilidad, no aplica, toda vez que el predio en cuestión se encuentra ubicado dentro del [redacted] toda vez que presenta original de plano de Fraccionamiento Inscrito ante el Registro de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Número 154, Volumen 174, Libro 6, Sección I Fraccionamientos de fecha 15-quince días del mes de junio del año 1973-mil novecientos setenta y tres, además, que el proyecto arquitectónico presentado, no tiene un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

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

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la licencia de uso de suelo y licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$2,408.98 (dos mil cuatrocientos ocho 98/100 M.N.), con número de recibo folio 3010000067369 de fecha 22-veintidós días del mes de septiembre del año 2021- dos mil veintiuno, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-000353-21 al expediente catastral [redacted]
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada las Licencias solicitadas

7.- Para el trámite de Licencia de Uso de Edificación, se cumplieron los requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey siendo los señalados en el artículo 162 de la siguiente manera:

Fracción I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1 y 6 precedente de requisitos, y requerida a su vez en el artículo 311 fracción I inciso a) y e), fracción II inciso a), fracción III inciso a) y 325 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado número 2, 3 y 5 requerida en el artículo 20 numeral 1, 91 numeral 1 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; artículos 160 Bis fracción I y 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

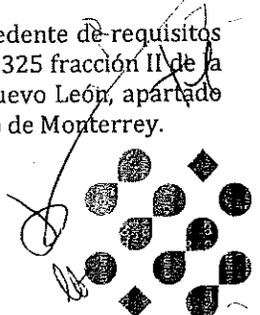
Fracción II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1, 4 y 6 precedente de requisitos, y requerida a su vez en el artículo 311 fracción I inciso a), artículo 316 fracción I y 325 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado número 2, 3 y 5 requerida en el artículo 20 numeral 1, 91 numeral 2, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, artículo 160 Bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y requerida a su vez en las fracciones I inciso c), II inciso c) y III inciso c) del artículo 311 y 325 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, apartado número 2, y requerida en el artículo 160 BIS fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

2021 2024



Fracción IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1 y 4 precedente de requisitos, y requerida a su vez en el artículo 311 fracción I inciso g) y 316 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado número 2, 3 y 5 requerida en el artículo 20 numeral 5, y 91 numeral 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y 160 Bis fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso d), y II inciso e) del artículo 311 y 325 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Apartado número 2 y requerida en el artículo 160 BIS fracción V y 164 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, apartado número 3 y 5 requerida en el artículo 20 numeral 3 y 125 numeral V del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracción VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 1 precedente de requisitos, y requerida a su vez en artículo 311 fracción III inciso e) y 325 fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, apartado número 3 y 5 requerida en el artículo 20 numeral 3 y 91 numeral 6 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

Presenta copia simple de Instructivo de fecha 12-doce días del mes de febrero del año 2003-dos mil tres de expediente administrativo L-995/2002 mediante el cual La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autoriza el Cambio de Uso de Suelo, Edificación y Ampliación de la construcción para Taquería en el predio con superficie de 250.00 metros cuadrados, con 103.98 metros cuadrados de construcción total, del predio ubicado en [REDACTED] e identificado con el número catastral [REDACTED]

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 2 precedente de requisitos, y requerida a su vez en artículo 160 BIS fracción VI del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

Fracción IX. Alineamiento Vial;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 3 precedente de requisitos, y requerida a su vez en el artículo 20 numeral 7 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

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

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado número 3 precedente de requisitos, y requerida a su vez en el artículo 20 numeral 10 y 91 numeral 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracción 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;

Gobierno
de
Monterrey
2021-2024

12/31



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21 OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

No le aplica debido a que el lote objeto del trámite solicitado no se encuentra en el supuesto.

Fracción 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; y

Presenta microzonificación de la Avenida Abraham Lincoln indicando 32-treinta y dos lotes en la zona de estudio, de los cuales 28-veintiocho lotes corresponden a giro diferente al habitacional unifamiliar y 04-cuatro lotes corresponden a casa habitación unifamiliar. El predio colinda con giros diferentes al Unifamiliar; además anexan 04-cuatro fotografías de predios colindantes.

Fracción XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

Presenta copia simple de Ficha Ambiental recibida en fecha 14-catorce días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitres, por la Dirección para la atención del Cambio Climático de esta Secretaría, del predio ubicado en [redacted] 2, para los giros Taller Mecánico Automotriz y Almacén de Productos Inocuos; mediante el cual no se solicita estudio de Impacto Ambiental por lo cual no aplica al no representar un alto grado de impacto en el ambiente.

Fracción XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la licencia de uso de suelo y licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$2,408.98 (dos mil cuatrocientos ocho 98/100 M.N.), con número de recibo folio 301000067369 de fecha 22-veintidós días del mes de septiembre del año 2021- dos mil veintiuno, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-000353-21 al expediente catastral [redacted] 3
Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada las Licencias solicitadas.

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad, correspondiente al periodo 12 dic 22 - 10 feb 23, con dirección en Calle [redacted] 2 Sector en el municipio de Monterrey, Nuevo León, para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.
Presenta copia simple de Registro de Generador de Residuos Peligrosos de fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 2021-dosmil veintiuno, registrado en la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal de SEMARNAT en el Estado de Nuevo León.
Allega CD con el proyecto en digital.

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA.

De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 14-catorce días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitres, al momento de la inspección se pudo constatar los siguientes puntos:

- Punto 1.- "Al momento de la visita se pudo constatar que el predio se le da uso de taller mecánico, cuenta con construcción existente en el área posterior, la cual no se inician los trabajos de demolición del inmueble no se aprecia alguna remodelación, para dar inicio a los trabajos de construcción del proyecto nuevo".
Punto 2.- "Cuenta con construcción existente la cual no corresponde a los presentados, se iniciará un proceso de previa demolición para proyecto nuevo en el predio".
Punto 3.- "El plano tiene proyectados cajones de estacionamiento semi-cubierto, los cuales todavía no se encuentran delimitados en el predio, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución".

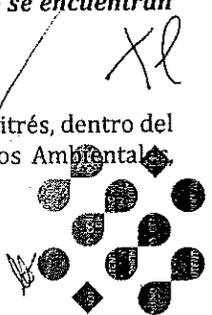
CUARTO. DICTAMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. DGDV-1933/23, de fecha a 06-seis días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitres, dentro del dictamen LTA-139/23, la Dirección General Para Un Desarrollo Verde emite Lineamientos Técnicos Ambientales.

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

13/31

16272



correspondientes al expediente administrativo L-000353-21 ubicado en la en la [REDACTED] identificado con expediente catastral 70)

[REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.

- Mediante oficio número oficio DPT/V/171/2023- de fecha a los 9-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.
- Mediante oficio número DPT/E/082/AGOSTO/2023 de fecha a los 10-diez días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es CUMPLE y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

QUINTO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Presenta copia simple de documento y plano con Folio IR22-399 de fecha 23-veintitrés días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva), Licencia de Uso de Edificación, a desarrollarse en el predio ubicado en la [REDACTED] en el municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] de los cuales se tiene por transcritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Mediante Oficio No. SSPCDPC/D/5119/23., bajo el expediente No. PC/688/21/24, Tarjeta Folio No. 1415/23, de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Demolición Total dando un total por demoler de 250.00 metros cuadrados del predio ubicado en [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Mediante Oficio No. SSPCDPC/D/5120/23., bajo el expediente No. PC/688/21/24, Tarjeta Folio No. 1416/23 de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Taller mecánico automotriz y almacén de productos inocuos, dando un total por construir de 373.00 metros cuadrados para el predio ubicado en [REDACTED] Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

14/31

Gobierno
de
Monterrey
2021 2024



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21 OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

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, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 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, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, 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, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [redacted] / le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

El predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES dando frente a la Avenida Abraham Lincoln clasificada como CAI-CORREDOR DE ALTO-IMPACTO, en donde el uso solicitado para 3.3.7 TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ, se considera PERMITIDO y 3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS, se considera como CONDICIONADO.

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

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

Ahora bien, toda vez que el giro de ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS, que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de CONDICIONADO, es necesario señalar que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey establece

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



que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad.** Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), **Alto Impacto (CAI)**, Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones **II, III y IV** del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente". En este caso en particular son aplicables los requerimientos II, III y IV. Toda vez que el lote en comento se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 en una zona identificada como **CAI-CORREDOR ALTO IMPACTO**; a los cuales da cumplimiento de la siguiente manera:

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió Dictamen bajo número de oficio DGDV—1933/23 dentro del expediente LTA-139/23 de fecha 06-seis días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir en relación al proyecto que nos ocupa; los cuales se transcriben más adelante.

Requerimiento III. Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría emitió dictamen Técnico Vial con número de oficio DPT/V/171/2023 de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo, las cuales se transcriben más adelante.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que la Dirección de Ingeniería Contra Incendios, Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante oficio, con folio IR22-399 de fecha 23-veintitrés días del mes de junio del 2022-dos mil, indica los lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el predio ubicado en la Ave. Abraham Lincoln, Número 4528, Colonia Valle de las Mitras, Monterrey, Nuevo León; mismos que deberá cumplir y respetar ante la citada Dirección, de igual forma se transcribe más adelante.

Además, La Dirección de Protección Civil de Monterrey, emitió Oficio No. SSPCDPC/D/5119/23 bajo el Expediente PC/688/21/24, Tarjeta Folio No. 1415/23 de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés y Oficio No. SSPCDPC/D/5120/23, bajo el Expediente PC/688/21/24, Tarjeta Folio No. 1416/23 de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, mediante los cuales se emitió dictamen en el cual se otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el Proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva), con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionado el proyecto al cumplimiento de los lineamientos, en el predio ubicado en [REDACTED] expediente catastral [REDACTED] a los cuales deberá dar cabal cumplimiento.

TERCERO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 Autorizados:	103.98 m2
M2 Existentes:	250.00 m2
M2 por demoler:	250.00 m2
M2 por Construir:	373.00 m2
M2 de Construcción total:	373.00 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Aprobar:	373.00 m2
M2 de Edificación total:	373.00 m2
No. de cajones de estacionamiento:	03-cajones

16/31



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21
OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

M2 Estacionamiento/Cubierto: 42.09 m2

DESGLOSE DE ÁREAS

	M2 AUTORIZADA	M2 EXISTENTE	M2 POR CONSTRUIR	M2 DEMOLICIÓN	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
P.BAJA	103.98	250.00	186.50	250.00	186.50	Área de taller, área de cuarto de herramientas, área de comedor de empleados, área de sala de espera, área de recepción, escaleras, 1/2 baño para hombres, 1/2 baño para mujeres, área de jardín, 02-dos cajones de estacionamiento semi-cubierto, y 01-un cajón para discapacitados semi-cubierto.
1ER NIVEL	---	---	186.50	---	186.50	Escaleras, área de Almacén.
TOTAL	103.98	250.00	373.00	250.00	373.00	TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ Y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS, ESTACIONAMIENTO PARA 03-CAJONES (02-CAJONES SEMI-CUBIERTOS Y 1-CAJON PARA DISCAPACITADOS SEMI-CUBIERTO)

CUARTO. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ESTACIONAMIENTO, DE CONFORMIDAD A LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO CONTENIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTÉRREY 2013-2025

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 siguientes lineamientos urbanísticos:

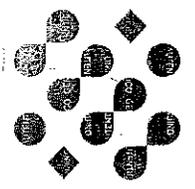
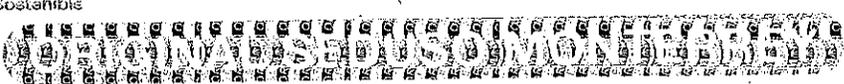
Lineamientos	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	187.50	0.746	186.50
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.00	1250.00	1.492	373.00
ÁREA LIBRE	0.25	62.50	0.25	63.50
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	37.50	0.15	37.58
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 12- NIVELES		02- NIVELES	
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		4.80 METROS *	



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

17/31

16274



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

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

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4- cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."

*Al respecto, presenta Oficio N° DPT 1544/2023, de fecha 05-cinco días del mes de octubre del año 2023, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una OPINIÓN TÉCNICA indicando lo siguiente: Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como FACTIBLE por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel del Área de Almacén con una variación de 4.00 cuatro metros a 4.80-cuatro punto ochenta metros, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado de: Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Taller Mecánico Automotriz y Almacén de Productos Inocuos), Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación, en el inmueble ubicado en la Aye. Abraham Lincoln, Número 4528, Colonia Valle de las Mitras, con número de expediente catastral 3, bajo el número de expediente administrativo L-000353-21.

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey "...ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley...", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

QUINTO. ESTACIONAMIENTO



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21
OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE	
TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ	40.00	M2	* 76.13 M2	2-CAJON	03-CAJONES (01- cajon para discapacitados y 02-cajones estándar)
ALMACEN DE P/INOCUOS	200.00	M2	186.50	1-CAJON	
REQUIERE	Total =03 CAJONES				

*Área efectiva de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio).

SEXTO. ALINEAMIENTO VIAL.

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Alineamiento Vial TV No. 000588/19 de fecha a los 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2019. Los mil diecinueve, respecto al predio ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] en el cual se indica que NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (TALLER MECÁNICO AUTOMOTRIZ Y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS,** en el inmueble ubicado en la calle [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted] el cual tiene una superficie total de 250.00 metros cuadrados.

SEGUNDO: En virtud del cumplimiento de los lineamientos urbanísticos requeridos para el presente proyecto de acuerdo a la normatividad vigente se desglosa los datos siguientes: Coeficiente de Ocupación del Suelo 0.746 (186.50 m²), Coeficiente de Utilización del Suelo 1.492v (373.00.m²) Área libre de 0.25 (63.50 m²), Coeficiente de área Verde 0.15 (37.58 m²), Altura de 4.80m y 2 niveles. El proyecto presenta 03-tres cajones de estacionamiento, (01 de discapacitados y 02 estándar).

La autorización correspondiente queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones siguientes:

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

- 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 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- 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.
- Una copia de los planos aprobados de la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ Y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- 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, como lo establece el artículo



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21
OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

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, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

20/31

Monterrey
2021 2024

SECRETARÍA GENERAL PARA UN
MUNICIPIO INTEGRADO,
COMUNIDAD Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

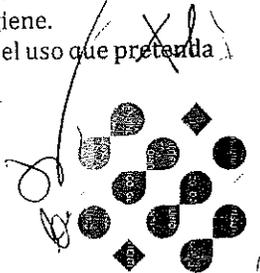


EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21 OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

- 17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado... 18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública... 19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas... 20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra... 21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil... 22. En caso de ruptura de pavimento... 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 a la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

- 1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 2 y 2 de 2) autorizados al efecto... 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado... 3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de SERVICIO (TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ Y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)... 4. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura... 5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico... 6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción... 7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata... 8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública... 9. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio... 10. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene... 11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación... 12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda darseles.



13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
14. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.
16. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
17. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
19. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
20. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
23. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y arboles de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

C. En cuanto a Ecología, deberá respetar lo señalado en el oficio N° DGDV-1933/23, dentro del dictamen LTA-139-23 de fecha 06-seis días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección General Para Un Desarrollo Verde, en el cual se refiere lo siguiente:

Durante la etapa de demolición total y construcción.

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile perfectamente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de demolición y construcción (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y construcción.
4. El horario de las actividades de demolición y construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
5. Los residuos provenientes de la demolición y construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de demolición y construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

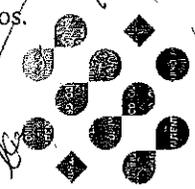
22/31

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21
OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

8. 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.
9. Las obras de demolición y construcción que corresponden a la clasificación grande (ver Tabla 4 del NAE) deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en el NAE.
10. 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).
11. En caso de que los residuos de demolición y construcción sean igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
12. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición y construcción derramen material particulado a la vía pública, estos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
13. 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).
14. 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.
15. 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).
16. 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).
17. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición y construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
18. El almacenamiento de material a granel en la obra de demolición y construcción deberá ser en sitios cerrados y techados con espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
19. 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.
20. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (áreas para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zonas preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propiamente la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo, asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.



21. La aplicación y mantenimiento de al menos 15 cm de grava o residuos de la construcción potencialmente reciclables en las áreas viales (numeral 7.1, inciso b del NAE).
22. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
23. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición y construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
24. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
25. 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).
26. 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.
27. 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.
28. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
29. 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.
30. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un rematamiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
31. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación.

Generales

32. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).
33. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
34. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
35. Los materiales a almacenar, deberán acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
36. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
37. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado.



24/31



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21 OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

- 38. Es prohibido la actividad de pintura en el establecimiento.
39. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
40. 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

- 41. No deberán existir espacios abiertos principalmente en casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
42. 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 09:00 a 17:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
43. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc, deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
44. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

- 45. Deberá de llevar a cabo un programa de saneamiento de suelo, debido a las actividades de taller mecánico que se realizan en el lugar, es prohibido realizar actividades mecánicas en la banqueta colindante a la Av. Lincoln.
46. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
47. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
48. Deberá instalar un sistema de rejillas que evite que sustancias líquidas descarguen hacia la vía pública.
49. 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.
50. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
51. 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

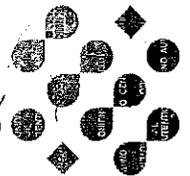
- 52. Tanto el uso y almacenamiento de material que genere olores, ya sean irritantes, desagradables o dañinos a la salud humana; estos se deberán controlar de tal forma que no se perciban en las colindancias, principalmente a predios vecinales y/o contar con un sistema de control de olores en el lugar donde se originan.
53. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

- 54. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
55. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
56. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
57. 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

- 58. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
59. Cuente con una cuenta como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT con Núm. De Bitácora 19/EV-0236/07/21 y categoría como Pequeño Generador.



60. 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.
61. Queda prohibido la acumulación a cielo abierto de llantas o neumáticos (nuevos o usados), sin previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, ya sea para acumulación temporal, disposición final o almacenamiento, así como la incineración de las mismas.
62. Deberá almacenar en contenedores con tapa los aceites usados o nuevos, los cuales deberán ser delimitados por un dique de contención o canaletas que conduzcan a una fosa de contención, deberán ser almacenados temporalmente en recipientes cerrados y en un lugar fresco y seco para que se evite contaminación y riesgos ambientales en tanto se dispongan en confinamientos autorizados o se les dé un uso apropiado para que sean dispuestos por una empresa autorizada por la SEMARNAT.
63. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
64. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
65. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

66. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie 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 02-dos árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 2 árboles nativos de las características arriba mencionadas y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92); en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

67. 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.
68. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

D. En cuanto a Vialidad, deberá respetar lo señalado en el oficio DPT/V/171/2023- de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, concluyendo que el proyecto es Factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

- 1) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
Para la avenida Abraham Lincoln deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Para cajones paralelos al pasillo de circulación 2.70 x 6.00 metros por lo menos.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21 OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

- 4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
 - Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.
 - Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:
 - I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
 - II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
 - III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
 - IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
 - V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
 - VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.
- 5) Los cajones deberán estar claramente delimitados con pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 6) De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Lincoln, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.
- 7) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. El proyecto ejecutivo arquitectónico 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.
- 8) 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, acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a la zona de carga y descarga deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 10) De conformidad con el Artículo 105 fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública. Así mismo, no se deberá utilizar la vía pública como zona para almacenar vehículos usuarios del taller mecánico.
- 11) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.
- 12) Se deberá evitar la obstrucción de las calles colindantes. En caso de requerirse, los vehículos deberán realizarse su descarga o descarga dentro del predio. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar a vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- 13) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la

Sr

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

- 14) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- 15) 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 banqueta 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.
- 16) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

E. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio número DPT/E/082/AGOSTO/2023, de fecha 10-diez días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta, concluyendo que el proyecto es Factible, debiendo cumplir con lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmico Sistema vidriados

28/31



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21
OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

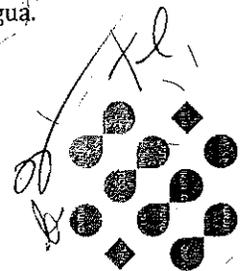
- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar equipos 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

G. En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá respetar lo indicado:

- Mediante oficio con número de Folio IR21-399 de fecha 23-veintitrés del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios, Bomberos de Nuevo León, A.B.P., emitió lineamientos en materia Contra Incendios, para el inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en la [REDACTED]
- Mediante Oficio No. SSPCDPC/D/5119/23., bajo el expediente No. PC/688/21/24, Tarjeta Folio No.1415/23 de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Demolición Total dando un total por demoler de 250.00 metros cuadrados del predio ubicado en [REDACTED] municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Mediante Oficio No. SSPCDPC/D/5120/23., bajo el expediente No. PC/688/21/24, Tarjeta Folio No. 1416/23 de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Taller mecánico automotriz y almacén de productos inocuos, dando un total por construir de 373.00 metros cuadrados para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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



Gobierno
de
Nuevo León
2021 - 2024



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000353-21 OFICIO No. SEDUSO/02818/2024

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

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

OCTAVO. Expídase la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ Y ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

Gobierno de Monterrey 2024 2024 DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, COMPACTO Y EFICIENTE

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

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

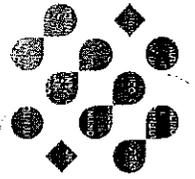
TVNB/NLMM/JEGH/ABGL/HOS

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de propietario, siendo las 12 horas del día 16 del mes de Octubre del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR NOMBRE Vananda Treviño Agui FIRMA [signature] No. DE GAFETE 214129

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

16281



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000353-21
	Fecha de Clasificación	30 de septiembre de 2024
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de septiembre de 2024, Acta 09-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Numero de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 6: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 6. Cédula profesional. Pagina 7: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 7. Número de póliza. Página 9: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 6. Cedula profesional. Página 10: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 7. Numero de póliza. Página 11: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 12: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 13: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 14: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 15: 3. Expediente Catastral. Página 16: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 17: 3. Expediente Catastral. Pagina 18: 3. Expediente Catastral. Pagina 19: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 25: 2. Domicilio Pagina 30: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 31: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 8. Firma autógrafa

Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público

Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente
de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de
Monterrey.