



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/01047/2024  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000002-23-02

INSTRUCTIVO

PRESENTE.

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

"En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 26-veintiséis de enero de 2023-dos mil veintitrés, por el C [redacted] como propietario del inmueble ubicado frente a la calle [redacted] identificado con el expediente catastral número [redacted] on la cual pretende obtener las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 391.08 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-USDE-000002-23-02, y

RESULTANDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizo el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del expediente en mención, por lo que, para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, el solicitante allega la siguiente documentación:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

1. SOLICITUD. Presenta solicitud y escrito libre correspondiente al trámite de las Licencias Municipales de Construcción (regularización y ampliación) y Uso de Edificación (regularización y ampliación) para oficinas previamente autorizadas, ubicado en la [redacted] en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

2. INTERÉS JURÍDICO.(PROPIEDAD O POSESIÓN DEL PREDIO)

2.1 Presenta copia simple de escritura pública número (10,495) diez mil cuatrocientos noventa y cinco, de fecha 24-veinticuatro de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Notario Público Titular de la Notaría Pública número (5) cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble identificado con el expediente catastral [redacted] con una superficie de 391.08 Metros cuadrados, en la cual figura el [redacted] como parte compradora. Lo anterior quedando registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [redacted] de fecha 23-veintitrés de septiembre de 2022-dos mil veintidós.

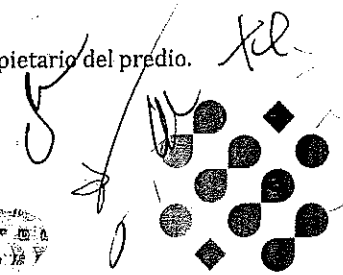
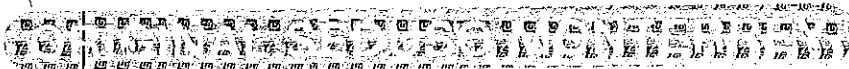
3. PERSONALIDAD JURÍDICA

3.1 Presenta carta poder simple de fecha 01- primero de noviembre del 2022-dos mil veintidós, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en el cual se otorga al C [redacted] para poder amplio cumplido bastante como en derecho sea necesario para que a nombre del C [redacted] tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey y de las direcciones que de ella dependan, permiso para las Licencias Municipales de Construcción (regularización y ampliación y Uso de Edificación (regularización y ampliación) para oficinas previamente autorizado en el predio ubicado en la calle [redacted] EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

3.2 Presenta copia simple de las identificaciones oficiales:

- Credencial para votar INE del C. [redacted] número identificación [redacted] propietario del predio.

DIRECCIÓN GENERAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



- Credencial para votar INE del C [REDACTED] número de identificación [REDACTED] para ejercer los servicios de gestión del predio.
- Credencial para votar INE de la C [REDACTED] número de identificación [REDACTED], testigo de la carta poder.
- Credencial para votar INE de la C [REDACTED] número de identificación [REDACTED] testigo de la carta poder.

#### 4. PLANO DE PROYECTO

4.1 Presenta 03-tres juegos de Planos 01 de 02 y 02 de 02, con membrete oficial correspondientes al trámite de las Licencias Municipales de Construcción (regularización y ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (regularización y ampliación) para oficinas previamente autorizado, para el predio ubicado en la calle [REDACTED] EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

#### 5. COMPROBANTE DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE

5.1 Presenta copia de pago con número de folio 314A-2003 de fecha 19-dicinueve de enero del 2023-dos mil veintitrés, relativo al pago del predial 2023, para la solicitud de autorización de las Licencias Municipales de Construcción (regularización y ampliación) y Uso de Edificación (regularización y ampliación) para oficinas previamente autorizadas en el predio ubicado en la calle [REDACTED] EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

#### 6. PAGO DE DERECHOS

6.1 Presenta pago de inicio de trámite con número de recibo folio 3170000029011, de fecha 26-veintiseis de enero de 2023-dos mil veintitrés, por el concepto de Uso de Edificación, para las Licencias Municipales de Construcción (regularización y ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (regularización y ampliación) para oficinas previamente autorizado, con expediente catastral [REDACTED] ubicado en la calle [REDACTED] EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

#### 7. FOTOGRAFÍAS DEL PREDIO

7.1 Presenta 04-cuatro fotos exteriores y 04-cuatro fotos interiores del predio tema de este trámite impresas en dos hojas tamaño carta.

#### 8. COMPROBANTE DE DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

8.1 Presenta comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo por concepto de energía del periodo 25-veinticinco de agosto de 2022-dos mil veintidós a 25-veinticinco de octubre de 2022-dos mil veintidós, expedido por el servicio de la Comisión Federal de Electricidad, con dirección en la [REDACTED] EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

#### 9. ALINEAMIENTO VIAL.

9.1 Presenta copia simple de alineamiento vial autorizado bajo el expediente administrativo número TV-000089/22 de fecha 09-nueve de noviembre de 2022-dos mil veintidós, donde señala respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina de [REDACTED] Si prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio

#### 10. POLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

10.1 Presenta póliza de responsabilidad civil por daños a terceros otorgada por CHUBB SEGUROS MÉXICO, S.A. y como asegurado el C. [REDACTED] con número de póliza [REDACTED] de fecha 10-diez de marzo 2023-dos mil veintitrés, con una vigencia del 10-diez de marzo de 2023-dos mil veintitrés hasta el 09-nueve de marzo 2024-dos mil veinticuatro.

#### 11. VISTO BUENO PATRONATO DE BOMBEROS.

11.1 Presenta copia simple de dictamen en materia de seguridad de fecha 15-quince de diciembre del 2022-dos mil veintidós, con número de folio IR22-633, y registro catastral [REDACTED] emitido por la Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., para la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, para el proyecto de las Licencias Municipales de Construcción (regularización y ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (regularización y ampliación) para oficinas previamente autorizado, ubicado en la calle JARDINES DEL CERRO NÚMERO 202, DEL FRACCIONAMIENTO JARDINES DEL CERRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



12. PROTECCIÓN CIVIL.

12.1 Mediante oficio número DPC-APM-043-2022, STPS-PBN810519GX-00013, Folio: IR22-633 de fecha 15 de diciembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios del Patronato de Bomberos de Nuevo León, para la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, el folio IR22-633, contenida en el proyecto "LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDFICACIÓN PARA OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS", ubicado en: manzana: 151; LOTE 016; ubicado en la calle JARDINES DEL CERRO NÚMERO 202, DEL FRACCIONAMIENTO JARDINES DEL CERRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN con el expediente catastral 11-151-016.

13. ESTUDIOS.

13.1 Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, con su carta de responsiva emitida por el Ing. [redacted] en el cual indica la responsabilidad por el Estudio de Mecánica de Suelos donde se proyecta las Licencias municipales de Construcción (regularización y ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (regularización y ampliación) para oficinas previamente autorizado, con expediente catastral 11-151-016, ubicado en la calle [redacted] CERRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. Anexando copia simple de cedula profesional número [redacted] para ejercer la profesión de Licenciatura en Ingeniería Civil, y copia simple de credencial para votar INE con [redacted] ambas a nombre de Cesar Alonso Lozano Contreras.

13.2 Presenta Estudio de Memoria de Cálculo Estructural y planos estructurales, con su carta de responsiva emitida por la [redacted] en el cual indica la responsabilidad por la elaboración de la Memoria de Cálculo y planos estructurales para las Licencias Municipales de Construcción (regularización y ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (regularización y ampliación) para oficinas previamente autorizado, con expediente catastral [redacted] ubicado en la calle [redacted] Anexando copia simple de cedula profesional número [redacted] para ejercer la profesión de Licenciatura en Arquitectura, y copia simple de credencial para votar INE con [redacted] ambas a nombre de [redacted]

13.3 Presenta Estudio de Peritaje Estructural, con su carta de responsiva emitida por la [redacted] en el cual indica la responsabilidad por la elaboración del Peritaje Estructural para las Licencias Municipales de Construcción (regularización y ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (regularización y ampliación) para oficinas previamente autorizado, con expediente catastral [redacted] ubicado en la calle [redacted] Anexando copia simple de cedula profesional número [redacted] para ejercer la profesión de Licenciatura en Arquitectura, y copia simple de credencial para votar INE con [redacted] ambas a nombre de Guadalupe [redacted]

14. CARTA RESPONSIVA.

14.1 Presenta carta de responsiva de fecha 06-seis de marzo de 2023-dos mil veintitrés, elaborada por el [redacted] con cedula profesional número [redacted] en la cual manifiesta ser Director Responsable de Obra para las Licencias Municipales de Construcción (regularización y ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (regularización y ampliación) para oficinas previamente autorizado, con expediente catastral [redacted] ubicado en la calle [redacted] Anexando copia simple de cedula profesional número [redacted] para ejercer la profesión de Licenciatura en Arquitectura, y copia simple de credencial para votar [redacted] ambas a nombre de [redacted]

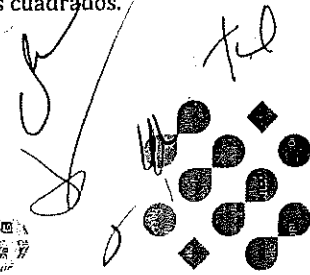
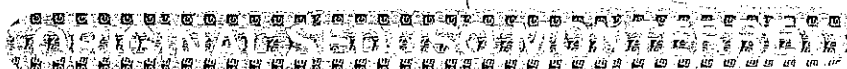
15. OTROS DOCUMENTOS

15.1 Allega CD con el proyecto en digital.

SEGUNDO. ANTECEDENTES

Presenta copia de plano de antecedente de fecha 20-veinte de septiembre de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, bajo el número de expediente 2244-89, en el cual la entonces Dirección de Desarrollo Urbano y Obra Pública del Municipio de Monterrey, emitió la Licencia de Construcción de 216.00 metros cuadrados para OFICINAS, en el predio con una superficie de 391.08 metros cuadrados.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO  
CONTRACTO Y PROYECTOS  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



**TERCERO.** Que, al presente se anexan los siguientes dictámenes internos:

1. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Alineamiento Vial**, mediante expediente TV-000089/22 de fecha 09-nueve de noviembre de 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la calle [REDACTED] [REDACTED] identificado con el expediente catastral número [REDACTED] [REDACTED] en la cual señala que, en los estudios de vialidad, **Si** prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. Esta información está supeditada a los cambios y/o reformas a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015, así como de cualquier otra disposición legal aplicable que la modifique, por tanto, su vigencia subsistirá, mientras no se modifiquen dichas disposiciones.
2. Mediante oficio No. **DGDV-0186/23**, de fecha **01-primer de febrero del 2023-dos mil veintitrés**, emitido dentro del expediente administrativo L-USDE-000002/23, la Dirección General para un Desarrollo Verde emitió **Lineamientos Técnicos Ambientales**, el inmueble ubicado en la calle [REDACTED] [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] [REDACTED] el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente documento.
3. Mediante oficio número **DPT/E/ 004/ENERO/2023**, de fecha **01-primer día de febrero del 2023-dos mil veintitrés**, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría emitió la **Opinión Técnico Estructural**, derivado del Estudio de Revisión Estructural y demás documentos aportados por el interesado, concluyendo que cumple en cuanto a lo estructural según lo contemplado en el artículo 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
4. Mediante oficio número **DPT/V/007/2023**, de fecha **01-primer de febrero del 2023-dos mil veintitrés**, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente documento.

**CUARTO. DICTÁMENES EXTERNOS.**

**a) Protección Civil.**

Mediante oficio número DPC-APM-043-2022, STPS-PBN810519GX-00013, Folio: IR22-633 de fecha 15 de diciembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios del Patronato de Bomberos de Nuevo León, para la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, el folio IR22-633, contenida en el proyecto "LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS". ubicado en: manzana: [REDACTED] [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] [REDACTED]

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 148, 314, 315, fracción II, 316 fracciones I a la V, 318, 319 primer párrafo, 323, 325 fracciones I a VII, 326 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 139 y 162 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237 fracciones I, II, III, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XV, 308 fracción IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 323, 325, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones II y III, 14 fracción III punto 3.15, 15 fracciones I y II, 16, 19, 28, 36, 46, 47, 81, 139, 156, 158, 159, 160, 161 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18 fracción II, 20, 42, 52, 67, 94, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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, IX, XXXIX y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey

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 a), 148 primer y segundo párrafo, 308 fracciones IV y X, 309 fracciones IV y X, 315 fracciones I y II, 316, fracciones I, II y IV, 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, 36, 39, 139, 156, 158, 159, 160, 160BIS, 162 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.

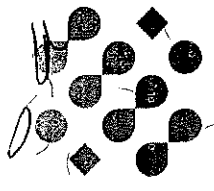
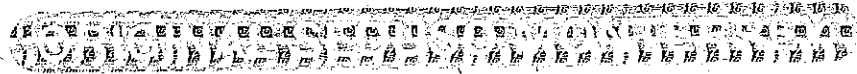
**SEGUNDO.** Que atento a la solicitud planteada por el C. [REDACTED] como propietario del inmueble ubicado en la calle [REDACTED] EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] con la cual pretende obtener las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 391.08 metros cuadrados. a través de la cual pretende obtener la autorización de la Licencia de Construcción consistente en la ampliación de 142.85 metros cuadrados y regularización de 38.59 metros cuadrados, adicionales a los 216.00 m2 previamente autorizados, para resultar con una construcción total de 392.79 m2, así como, la ampliación de la Licencia de Uso de Edificación para Oficinas, previamente autorizados, en el inmueble ubicado frente a la calle [REDACTED] CERRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

**TERCERO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.**

De acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil-catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C contenido en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO, en una zona Clasificada como HU-Habitacional Unifamiliar, sin embargo, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, establece en su artículo Transitorio Quinto, lo siguiente: "...QUINTO.- La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación..."; así mismo, el artículo Transitorio Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, señala lo siguiente: "...Noveno. Las autorizaciones, licencias o permisos otorgados con anterioridad a la presente Ley quedarán vigentes por el plazo que fueron expedidas..."; y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, a la letra dice: "...ARTÍCULO TERCERO.- Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento...", en el presente caso, el predio de referencia cuenta con un antecedente de fecha 20-veinte de septiembre de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, bajo el número de expediente 2244-89, en el cual la entonces Dirección de Desarrollo Urbano y Obra Pública del Municipio de Monterrey, emitió la Licencia de Construcción de 216.00 metros cuadrados para OFICINAS, en el predio con una superficie de 391.08 metros cuadrados.

Por lo que, tomando en cuenta lo anterior, así como lo dispuesto por el artículo 148 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece que: "En los predios donde el uso de suelo o construcción existente no corresponda como permitido o predominante, condicionado, complementario o compatible al señalado en los planes o programas de desarrollo urbano, el propietario o poseedor solo podrá realizar obras de reparación o mantenimiento, sin embargo si se cuenta con una licencia de construcción, de uso de suelo o uso de edificación para las obras existentes en el inmueble, podrán realizarse ampliación de construcciones o remodelación en las edificaciones existentes para el uso de suelo y de edificación que actualmente se ejerce", lo cual aconteció en el presente caso, ya que el particular allegó el antecedente indicado en el primer párrafo del presente CONSIDERANDO, lo

120914



que, justifica y acredita contar con un derecho adquirido, consistente a la construcción para oficinas, mismo que quedó consagrado a través de dicha autorización, el cual prevalece para todo efecto legal, por lo que, tomando en cuenta lo anterior, en ese sentido resulta procedente entrar al estudio de la presente solicitud de ampliación de la citada licencia (Oficinas).

**CUARTO. INSPECCIÓN OCULAR.**

En fecha de 14-catorce de febrero del 2023-dos mil veintitrés personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una inspección ocular en el inmueble-ubicado en la calle JARDINES DEL CERRO NÚMERO 202, DEL FRACCIONAMIENTO JARDINES DEL CERRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN con el expediente catastral 11-151-016, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: "...el uso que se le está dando actualmente al predio es de oficinas administrativas, las áreas corresponden con el plano arquitectónico, las áreas representadas en el plano arquitectónico cotejan con el predio, incluyendo accesos, áreas de estacionamiento, en nivel de planta alta existe un antepecho al frente del predio, pero no es de 3.00 metros, el predio cuenta con el espacio habilitado para 03 tres cajones de estacionamiento descubierto en planta alta y 03 espacios habilitados en la planta baja el cual están proyectados en plano..."

**QUINTO: DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.**

**Datos de Construcción**

M2 autorizados: 216.00 m2  
 M2 por construir: 142.85 m2  
 M2 por regularizar: 38.59 m2  
 M2 de Construcción Total: 397.44 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 autorizados: 216.00 m2  
 M2 por construir: 142.85 m2  
 M2 por regularizar: 38.59 m2  
 M2 de construcción total: 397.44 m2  
 Estacionamiento: 06-seis cajones  
 Barda por construir: 17.00 ml  
 Muro de contención: 18.59 ml

Que el proyecto presentado, consiste en obtener una autorización para realizar una ampliación de construcción de 142.85 metros cuadrados y regularización de 38.59 metros cuadrados, adicionales a los 216.00 metros cuadrados previamente autorizados, para resultar con una construcción total de 397.44 m2, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados y que se anexan al presente, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

**Cuadro general de áreas:**

	M2 autorizados existentes	M2 por construir	M2 por Regularizar	M2 Totales	Desglose de áreas
<b>PLANTA BAJA</b>	87.00	0.00	38.59	125.59	Estacionamiento cubierto para 03 Cajones, ½ baño, triques, escaleras Cuarto de triques y escaleras
<b>PLANTA ALTA</b>	129.00	142.85	0.00	271.85	Escaleras, recepción, 03-tres ½ Baños, privados, 03-tres cajones de Estacionamiento cubierto, área
<b>TOTAL</b>	216.00	142.85	38.59	397.44	

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
 GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
 MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO  
 2021-2024



**SEXTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS.**

Superficie a dictaminar: 391.08 m2					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de ocupación del Suelo)	0.80	312.86	0.74	291.33	Cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.00	782.16	1.016 V	397.44	Cumple
Área Libre	0.20	78.22	0.26	99.75	Cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	39.11	0.11	44.19	Cumple
Número de niveles máximo	04 niveles		2 nivel		Cumple
Altura por nivel	4.00		3.20		Cumple

**SEPTIMO. ESTACIONAMIENTO.**

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

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
Oficinas Administrativas	1 cajón	30 M2	55.50 m2 área de Oficina por Ampliar	2	06	*cumple

\*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

**OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.**

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

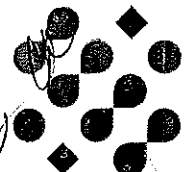
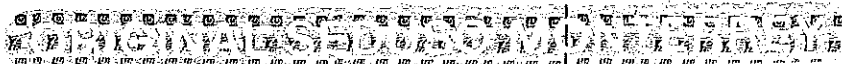
A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDE-000002-23-02, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000089-22 en fecha 09-nueve de noviembre del 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la calle JARDINES DEL CERRO NÚMERO 202, DEL FRACCIONAMIENTO JARDINES DEL CERRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN con el expediente catastral 11-151-016, en la cual señala que en los estudios de vialidad para la calle Jardines del Cerro y Vicente Ferrara deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ocharo con radio de giro mínimo de 3.00 metros, por lo anterior se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, (solo en ocharo).

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

7/14

12092



Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 315 fracciones I y II, 316, fracciones I, II y IV, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y de conformidad con el artículos 36, 46, 156, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León;

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar la **Licencia de Construcción consistente en la ampliación de 142.85 metros cuadrados y regularización de 38.59 metros cuadrados, adicionales a los 216.00 m2 previamente autorizados, para resultar con una construcción total de 392.79 m2, así como, la ampliación de la Licencia de Uso de Edificación para Oficinas, previamente autorizados**, en el inmueble que nos ocupa; y, por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el inmueble ubicado en la avenida 2

**NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral número 3 el cual tiene una superficie total de 391.08 metros cuadrados.

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

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos, la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **Licencias Municipales de Construcción (Ampliación y Regularización) y Uso de Edificación (Ampliación y Regularización) para Oficinas y Estacionamiento previamente autorizado**, deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. 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 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. 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.).
5. La presente licencia de construcción (ampliación y Regularización) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable 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. Gobierno
6. 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.
7. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.





**B) En cuanto a la Edificación queda condicionado a lo siguiente:**

1. La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.
2. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.
3. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de Edificación para **Oficinas y Estacionamiento, previamente autorizado.**
5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
6. **Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 6-seis cajones de estacionamiento aprobados dentro de su predio** y deberá seguir cumpliendo y tener habilitados los cajones para personas discapacitadas.
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al uso de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
14. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
16. Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

**C) En materia de ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número DGDV-0186/23, de fecha 01-primer de febrero del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la antes denominada Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría.**

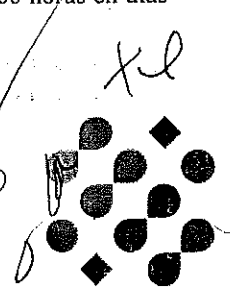
Deberá cumplir con los siguientes términos:

Durante la etapa de ampliación. -

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 permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación.
4. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

9/14



**OFICIO NÚMERO: SEDUSO/01047/2024**  
**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000002-23-02**

5. Los residuos, provenientes de la ampliación 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 ampliación 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 ampliación, 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.
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 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).
10. En caso de que los residuos de ampliación 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.
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
15. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de ampliación 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.
16. 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).
17. 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.
18. 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.
19. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación 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.
20. 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.
21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

Durante la etapa de operación. -

Generales

1. 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).

- 2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 3. 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

- 4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
- 5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 17:00 horas (horario propuesta en la ficha ambiental).
- 6. 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.
- 7. 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

- 1. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 2. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 3. 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.
- 4. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 5. 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

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

Contaminación del Agua

- 1. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 2. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
- 3. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 4. 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

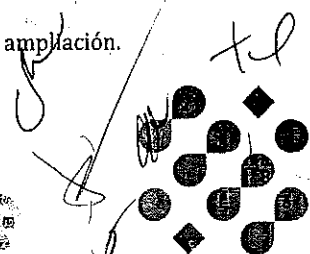
- 1. Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 2. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención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

Reforestación

- 1. Deberá realizar el permiso para retirar el árbol ubicado en banqueta ya que interfiere con el proyecto de ampliación.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE DEL ESTADO  
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

11/14



2. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 3-tres árboles (cuenta con tres cajones cubiertos que presentan antecedente de construcción autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Monterrey en fecha 05 de agosto de 1989 por lo que no requiere de arbolado por los cajones cubiertos), y otros tres cajones que se cubrirán debido a la ampliación, por lo que deberá de reponer 2 árboles nativos de las características arriba mencionadas al vivero municipal y realizar el pago de 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.
3. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey, artículo 16 incisos e) y f), artículo 24 incisos a), b), y c), artículo 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
4. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

**C) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/007/2023, de fecha 01-primer de febrero del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría
  - a. Para la calle Jardines del Cerro deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b. Para la calle Vicente Ferrera deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c. En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros. Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo).
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- 4) Se 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 este último, deberá 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) 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.



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/01047/2024
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000002-23-02

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

- 6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
8) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
9) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.
10) 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 estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
11) La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

Deberá tomar en cuenta en su diseño que los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y 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 el 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.

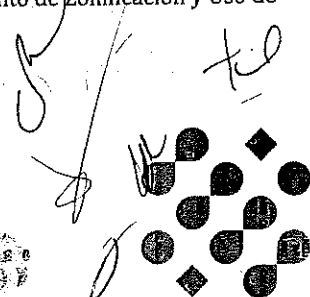
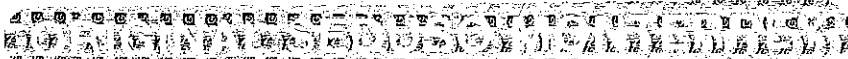
E) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/ 004/ENERO/2023, de fecha 01-primer día de febrero del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

- 1. 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.
2. 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.
3. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con fin de prevenir la consecución de riesgos.
4. 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

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

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DIRECCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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

**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 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. Además, 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.

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

**NOVENO.** Expídase la LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS; 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.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

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


TVNE/NLMM/MCDG/ZYNR/LEM

Siendo las 9:50 horas del día 03 del mes de marzo del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el

1 en su carácter de aprobación del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE Doy fe

EL C. NOTIFICADOR: PERSONA QUE ENTENDIÓ LA DILIGENCIA  
NOMBRE: Verónica Treviño Aguilera NOMBRE: 1  
FIRMA: [Firma] FIRMA: 8  
No. DE GAFETE 214129 IDENTIFICACION 5

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDS-000002-23-02
	Fecha de Clasificación	31 de mayo 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	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	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	31 de mayo de 2024, Acta 05-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de póliza. Página 3: 2. Domicilio, 3. Número de Expediente Catastral, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 7. Cédula profesional. Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 5: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 6: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 7: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 8: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 14: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 8. Firma autógrafa	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Aro. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	