



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE BANCO REGIONAL, S.A. I.B.M., BANREGIO GRUPO FINANCIERO FID.851-02328
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED]

PRESENTE.-

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

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

---VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000175-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 05-cinco de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, por el apoderado legal de la persona moral denominada BANCO REGIONAL, S.A. I.B.M., BANREGIO GRUPO FINANCIERO FID.851-02328, en el carácter de propietarios del inmueble ubicado en la CALLE LOMA GRANDE, NÚMERO 2708, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE SAN FRANCISCO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (20-VEINTE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO(03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 1,001.74 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (20-VEINTE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, respecto del inmueble ubicado en la CALLE LOMA GRANDE, NÚMERO 2708, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE SAN FRANCISCO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] en los términos anteriormente indicados.

SEGUNDO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

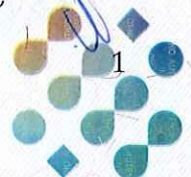
A) Para el trámite de licencia de construcción (obra nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

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

23769

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **OBRA NUEVA** de construcción de **4,531.48 metros cuadrados**, se considera como construcción **TIPO 4c**.

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

Considerando que la **OBRA NUEVA** de construcción es de **4,531.48 metros cuadrados**, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. **José Eduardo Figueroa Manificio** apoderado legal de **BANCO REGIONAL S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIEICOMISO NÚMERO 851-02328**, como propietarios, del predio ubicado en la calle **LOMA GRANDE, SIN NÚMERO, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE SAN FRANCISCO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el número de expediente catastral **8** a través de la cual solicita **LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (20-VEINTE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, **2**, con cédula profesional **3** quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro.

Cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

Presenta juego de Planos oficiales (1 de 7 al 7 de 7) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. **José Eduardo Figueroa Manificio** apoderado legal de **BANCO REGIONAL S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIEICOMISO NÚMERO 851-02328**, como propietarios del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (20-VEINTE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra **2** con cédula profesional **3** quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro.

Cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 13,040-trece mil cuarenta, de fecha 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe de la Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 28-veintiocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente al **"CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON EL NÚMERO 851-02328"**, en el cual funge como Fiduciaria la Sociedad denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA**



No. OFICIO SDU/00291/2024
EXP. ADM: L-USDE-000175-24-02

MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, respecto del inmueble objetos de la Escritura identificado como lote 4-cuatro de la manzana número 156-ciento cincuenta y seis con una superficie de 500.87 metros cuadrados, ubicado en la calle Loma Grande Número 2708, Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 15,124-quince mil ciento veinticuatro, de fecha 27-veintisiete días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 28-veintiocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente al **CONVENIO DE APORTACIÓN DE INMUEBLE(S) AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO 851-02328**, en el cual funge como Fiduciaria la Sociedad denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, respecto del inmueble identificado como lote 3-tres de la manzana número 156-ciento cincuenta y seis con una superficie de 500.87 metros cuadrados, ubicado en la calle Loma Grande sin número, Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 8. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

Presenta copia simple de Escritura Pública Número 35,117-treinta y cinco mil ciento diecisiete, en la ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, Estado Unidos Mexicanos, a los 06-seis días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad ; relativa al **CAMBIO DE DENOMINACIÓN de BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE al de BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO**. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado. bajo el folio mercantil electrónico [REDACTED] 4

Presenta copia simple de Escritura Pública Número 15,543-quince mil quinientos cuarenta y tres, en la ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, ante el Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 28-veintiocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y con residencia en este Municipio; relativa al **Poder Especial para Actos de Administración** que otorga la sociedad denominada **Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero** a favor del C. **José Eduardo Figueroa Manifacio**, en relación al Contrato de Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Inmobiliario número 851-02328.

Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. José Eduardo Figueroa Manifacio, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 (Representante Legal de Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero).

5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 403E-352 de fecha 04-cuatro días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año **2024-dos mil veinticuatro**, respecto al predio ubicado en la calle Loma Grande número 2708, Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 8

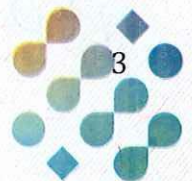
Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Edificación, por la cantidad de \$4,559.94, con número de folio 3170000034519 de fecha 05-cinco días del mes de julio de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

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

Presenta **Memoria de Calculo Estructural**, realizada y signada por el [REDACTED] 2 Hernández con número de cédula Profesional [REDACTED] 3 manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 25- veinticinco días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para

23770

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



el predio ubicado en la calle Loma Grande número 2708, colonia Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 8

7. Alineamiento Vial.

Presenta copia simple de **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000860/23** de fecha a los 10-diez días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la calle Loma Grande, sin número, Fraccionamiento Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 8 en el cual se indica que en los Estudios de Vialidad, **No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.**

8. Planos estructurales impresos y digitales, que deberán contener como mínimo los siguientes: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas y cuando proceda, muros de contención y carta responsiva del Asesor estructural.

Presenta **Planos estructurales** impresos y en formato digital de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizados y signados por el [REDACTED] 2 con número de cédula Profesional [REDACTED] 3 manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha 25- veinticinco días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle Loma Grande número 2708, Colonia Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

9. Estudio de mecánica de suelos.

Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 08-ocho días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Empresa Control 2,000 S.A. y signado por [REDACTED] 2 con número de cédula Profesional [REDACTED] 3 manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la calle Loma Grande, sin número, Colonia Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 8

Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Empresa SAAEGEO S.A. DE C.V. y signado por [REDACTED] 2 con número de cédula Profesional [REDACTED] 3 manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 10-diez días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la calle Loma Grande , sin número, Colonia Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 8

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.

Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-753-2022, de fecha 13-trece de diciembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO FAMILIAR LIVITA**, a ubicarse en Calle Loma Grande, No. 2718, Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey N.L. y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

11. Derogado

12. Estudio de Impacto Ambiental.

Presenta copia simple del **Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental** registrado bajo el Oficio Número **SMA/0195/2024** de fecha 09-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO denominado "**Livita 20**"; en un predio ubicado en la Avenida Loma Grande, No. 2712, en la Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey N.L.

13. Estudio de Impacto Vial.

Ru
W
E
v
S

05785



No. OFICIO SDU/00291/2024
EXP. ADM: L-USDE-000175-24-02

Presenta **Estudio de Movilidad** y Anexo a Estudio de Movilidad de fecha del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Loma Grande. Número 2708. Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [redacted]

14. Estudio geotécnico de Geología y Estudio de Hidrología

Presenta **Estudio de Geológico** de fecha del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Empresa Control 2,000 S.A. y signado por [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la calle Loma Grande sin número, Colonia Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

Presenta **Estudio Geofísico** de fecha del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Empresa Geotecnia L.C. y signado por [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la calle Loma Grande sin número, Colonia Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

Presenta **Estudio de Hidrológico** de fecha 08-ocho del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la empresa Control 2,000 S.A. y signado por [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 08-ocho días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la calle Loma Grande, número 2708, Colonia Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

Presenta escrito firmado por el [redacted] de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al **Estudio Hidrológico** efectuado en el terreno donde se solicita la Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para multifamiliar (20 viviendas) y Comercio (03-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), localizado en la calle Loma Grande, S/N, Colonia Lomas de San Francisco, Municipio de Monterrey. Nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos ese estudio, del cual nos responsabilizamos. (Expediente catastral [redacted])

Tratándose de construcciones 3b, 4ª, 4b o 4c se deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 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 Número [redacted] con fecha 21-veintiun días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por Zurich Aseguradora Mexicana S.A. de C.V. con una vigencia del día 21-veintiuno del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro hasta el día 21-veintiuno del mes de agosto del año 2026- dos mil veintiséis, con **Cobertura Responsabilidad Civil Contratista por daños a terceros**; en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle Loma Grande número 2708, Colonia Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

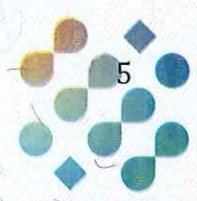
Presenta Estudio de Geológico de fecha del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Empresa Control 2,000 S.A. y signado por [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la calle Loma Grande sin número, Colonia Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted] **Dentro de este estudio se encuentra en el punto 10. Estabilidad de Taludes.**

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, cualquiera que sea el tipo de construcción, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

- I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;

23771

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

- II. **Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;**
Presenta 04-cuatro fotografías del interior y 04-cuatro fotografías del exterior del predio, impresas a color.
- III. **Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**
Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., respecto al periodo de consumo del 24-veinticuatro días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro al 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED] 1 [REDACTED]
- IV. **Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;**
Presenta copia simple de Instructivo y juego de planos autorizados (1 de 7 al 7 de 7) oficio número SEDUSO/02298/2024, de fecha 11-once días del mes de junio del año de 2024- dos mil veinticuatro, dentro del expediente Administrativo L-USDS-000102-23-03, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza el Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (20-veinte Viviendas) y Comercio(03-tres Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), en el inmueble ubicado en la calle Loma Grande sin número, Fraccionamiento Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número catastral [REDACTED] 8 [REDACTED] el cual tiene una superficie de 1,001.74 metros cuadrados.
- V. **Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);**
Presenta copia simple de ficha ambiental de fecha al 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-141/24 con número de oficio DGDV-2131/24 de fecha a los 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, anexo al presente Dictamen.

Este requisito se subsana con los documentos descritos en lo indicado en el numeral 12 de éste artículo.

- VI. **Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;**
No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.
- VII. **En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,**
Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD.
- VIII. **Los demás que el Ayuntamiento establezca en disposiciones de carácter general que tengan relación con las construcciones.**



No. OFICIO SDU/00291/2024
EXP. ADM: L-USDE-000175-24-02

- Presenta copia simple de **PDE-000586-23**, con número de oficio **2732/23-DGDV-SEDUSO** en el cual se emitieron Lineamientos Ambientales de fecha 31-treinta y un días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro en el cual se repusieron 06-seis-árboles nativos de 3-pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
- Presenta copia simple de pago por Reposición de arbolado y carta compromiso emitida por Viveros Nuevo León con factura número de folio **7078** de fecha 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a 06-seis árboles nativos de la región de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado de permiso de desmonte **PDE-000586-23** expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con **Folio 3170000033450** de fecha 21-veintiun días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro.

B) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,**
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4(6, 8, 9, 13 y 14), 5 respectivamente, del presente Dictamen.

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

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

VI. Pago de derechos correspondientes;

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional I del presente Dictamen.

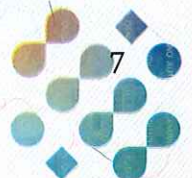
C) El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;**
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;**
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 1, 4, 4, 5, 3, respectivamente, del presente Dictamen.

23772

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 3 del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) para Multifamiliar(20-viviendas) y 03-tres Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.

VII. Derogado.

VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color.

Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 10, del presente Dictamen.

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

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV tercer párrafo del presente Dictamen.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional V del presente Dictamen.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,559.94, con número de recibo folio 3170000034519 de fecha 05-cinco días del mes de julio de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional III del presente Dictamen.



XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV del presente Dictamen.

XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.

Presenta carta Responsiva de fecha del mes de octubre del 2024-dos mil veinticuatro como **Director Responsable de Obra** el [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Loma Grande sin número, Colonia Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

Presenta carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de junio del 2024-dos mil veinticuatro como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales** el [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Loma Grande número 2708, Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

Presenta carta Responsiva de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del 2024-dos mil veinticuatro como responsable de estudio de **Mecánica de Suelos** el [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio de la calle Loma Grande sin número, Colonia Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

Presenta carta Responsiva de fecha 10-diez días del mes de agosto del 2024-dos mil veinticuatro como responsable de estudio de **Mecánica de Suelos** la [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio de la calle Loma Grande sin número, Colonia Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

Presenta carta Responsiva de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del 2024-dos mil veinticuatro como responsable de estudio de **Geofísico** el [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio de la calle Loma Grande sin número, Colonia Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

Presenta carta Responsiva de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del 2024-dos mil veinticuatro como responsable de estudio de **Geológico** el [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio de la calle Loma Grande sin número, Colonia Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

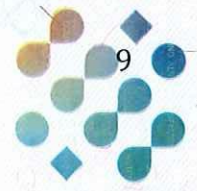
Presenta carta Responsiva de fecha 08-ocho días del mes de marzo del 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable del Estudio Hidrológico**, el [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Loma Grande número 2708, Cumbres Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

Presenta carta Responsiva de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable del Estudio Hidrológico**, el [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Loma Grande número 2708, Cumbres Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

[Handwritten signatures and initials in blue, purple, and green ink]

23773

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Grande número 2708, Cumbres Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, 4, 1 y 3 respectivamente e inciso C) fracción XV y XVI, del presente Dictamen.

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

En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 3 del presente Dictamen.

En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización en conjunto de la Licencia de Construcción (obra nueva) y de la Licencia de Edificación Habitacional Multifamiliar (20-viviendas) y Comercio (03-tres Locales Comerciales y de Servicios Agrupados).

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

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 13, del presente Dictamen.

OTROS DOCUMENTOS.

Presenta copia simple de Acta fuera de protocolo número 004/62,745/2022 de fecha 13-trece días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe de la Licenciada Silvia María Gabriela Guerra Velázquez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 4-cuatro y del Patrimonio Inmobiliario Federal con ejercicio en el en el Primer Distrito del Estado, referente a la Inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de la Fusión autorizada por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de Oficio 20560/SEDUSO/2022 y expediente S-046-2022 de fecha 11-once días del mes de noviembre de 2022-dos mil veintidós, donde se autoriza la Fusión de los lotes de expedientes catastrales [REDACTED] 8 para para formar un solo cuerpo de **1,001.74 metros cuadrados**, para quedar con el expediente catastral número [REDACTED] que se localiza en las Loma Grande del Fraccionamiento Lomas de San Francisco, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, La cual quedo con los siguientes datos de inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 4

Presenta copia simple de Oficio número **SADM-DG/SP-0789-22** Siebel:1-17756492 F-7961/22 emitido por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** de fecha 29-veintinueve días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, respecto a la **Factibilidad** de servicio de agua y drenaje sanitario para un desarrollo tipo Habitacional-Comercial de superficie 1,001.70 m2 con una cantidad preestablecida de 23 unidades (20 departamentos y 3 locales), ubicado en la Avenida Loma Grande No. 2712, en el Fraccionamiento Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 8 con vigencia de 2-dos años (hasta el 29-veintinueve de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro).

Presenta oficio **OPFS-139/2024**, de fecha a los 04-cuatro días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la calle Loma Grande número 2708, Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]



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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones IV y X, 312, 313, 314, 323, 324, 325, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 100 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo de los inmuebles con expediente catastral **8** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey en fecha 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA**, encontrándose en una zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO (GALERIAS)**, donde los usos solicitados **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote) Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADO**, son considerados como **PERMITIDOS**.

Es importante hacer mención que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de Requisitos del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR(20-VEINTE VIVIENDAS) Y COMERCIO(03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, emitida en fecha 11-once días del mes de junio de 2024- dos mil veinticuatro dentro del Expediente administrativo número L-USDS-000102-23-03; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. Verificación Ocular.

De acuerdo a **verificación ocular** realizada por él C. Javier G. Martínez Martínez adscrito a esta Secretaría en fecha 17-diecisiete días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, al momento de la inspección se pudo constatar los siguientes puntos:

- "... No se da uso alguno a la propiedad y aun no se inicia con trabajos que impliquen alguna etapa constructiva. El inmueble en trámite se encuentra baldío, sin uso y no se aprecia equipo, material o persona alguna que denote que los trabajos de construcción comenzaran en un corto plazo, el inmueble se encuentra delimitado en su perímetro por una barda de block de concreto. Aun no se habilitan las áreas para estacionamiento presentadas, ya sea dentro de alguna estructura o sobre del nivel natural del terreno., se anexa micro en la que se refiere el uso y los números oficiales a la vista de los lotes en el entorno al predio que nos ocupa. Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno..."

CUARTO. DESLGOSE DEL PROYECTO.

Datos de la Construcción

Área por construir:

4,531.48

m2

Área de construcción total:

4,531.48

m2

Handwritten signatures and initials in blue and green ink.

23774

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Datos del Uso de Edificación:

Área por Autorizar: **4,531.48** m2
 Área de Edificación Total: **4531.48** m2
 Área de Estacionamiento Techado: **1,712.81** m2

Numero de Cajones de Estacionamiento: **46 cajones de estacionamiento**

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
NIVELES	POR CONSTRUIR	M2 Totales	DESGLOSE DE ÁREAS
NIVEL CISTERNA	118.45	118.45	AREA DE CUARTO DE MAQUINAS Y CISTERNA
PLANTA BAJA	669.01	669.01	CASETA, ELEVADOR, CTO BASURA, LOBBY, CORREO, SITE, AREA DE BODEGAS, 03-TRES LOCALES COMERCIALES, ALMACEN, BAÑOS, ESTACIONAMIENTO PARA 14-CAJONES(8-cajones estándar y 6-cajones compactos), AREA DE JARDIN
1 NIVEL	661.42	661.42	RAMPAS DE ACCESO VEHICULAR, ESTACIONAMIENTO PARA 15-CAJONES (11-cajones estándar, 2-cajones compactos y 2-cajones para discapacitados), ESCALERAS, ELEVADOR, CTO. INSTALACIONES
2 NIVEL	662.39	662.39	RAMPAS DE ACCESO VEHICULAR, ESTACIONAMIENTO PARA 17-CAJONES(15-cajones estándar y 2-cajones compactos), ESCALERAS, ELEVADOR, CTO. INSTALACIONES
3 NIVEL	209.09	209.09	02-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADOR
4 NIVEL	197.30	197.30	02-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADOR
5 NIVEL	197.30	197.30	02-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADOR
6 NIVEL	197.30	197.30	02-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADOR
7 NIVEL	197.30	197.30	02-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADOR
8 NIVEL	197.30	197.30	02-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADOR
9 NIVEL	197.30	197.30	02-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADOR
10 NIVEL	197.30	197.30	02-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADOR
11 NIVEL	197.30	197.30	01-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADOR

Handwritten signatures and initials in blue, brown, and green ink.



12 NIVEL	197.30	197.30	02-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADOR
13 NIVEL	197.30	197.30	01-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADOR
14 NIVEL	201.19	201.19	AREA DE PARQUE INFANTIL, LUDOTECA, GIMNASIO,ESPACIO DE TRABAJO Y ESPACIO PARA ADULTOS, 02-BAÑOS ESCALERAS Y ELEVADORES
15 NIVEL	36.93	36.93	AREA DE ASADORES,02-BAÑOS, ESCALERAS Y ELEVADOR
TOTAL	4,531.48	4,531.48	MULTIFAMILIAR(20-VEINTE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), 03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, ESTACIONAMIENTO PARA 46 CAJONES(34-cajones estándar,10-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados).

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.

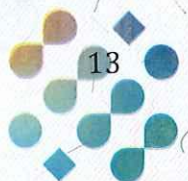
Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en un SCU-SUBCENTRO URBANO(GALERIAS) por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **8** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos autorizados en el antecedente presentado:

Lineamientos	Superficie a Dictaminar : 1001.74 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	751.30	0.67	672.24	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00V	10,017.40	4.41	4413.03	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	250.435	0.33	329.50	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	150.261	0.15	151.07	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	MAS DE 12 - NIVELES		16-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.35 y 3.72 METROS		SI cumple
DENSIDAD	*150 VIV/HA=66.66 M2 DE TERRENO/ VIV		** 20-VIVIENDAS		SI cumple

*De acuerdo al plan se encuentra en un SBC-SUBCENTRO URBANO(GALERIAS) en el cual se permiten 150- viviendas por hectárea o 66.66 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 1,001.74 m2 dando un total de 15- viviendas.

** De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.... Establece los siguiente: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero puntos setenta y cinco". Es decir 150 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 200 viv/ha = 50.00 m2 de terreno/ viv.. que divididos entre la superficie del terreno 1,001.74 m2 = 20-viv. y el proyecto cuenta con 20-viviendas por lo que si cumple con la Densidad.

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "...Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:



numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a **razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas...**"

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 1,001.74 m², en donde el 8% de esta superficie da un total de 80.13 metros cuadrados, los cuales **son indicados con 80.14 metros cuadrados en la planta baja del proyecto** con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.

SÉPTIMO. En cuanto al análisis de estacionamiento:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	NORMA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN	SI
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE			
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2-cajones	Por vivienda	20-viviendas	40-cajones	46 cajones (34-cajones estándar y 10-compactos y 2-cajones para discapacitados)	CUMPLE	
2.3.1 Locales Comerciales de Servicios Agrupados	1-un cajón/25.00	M2	131.30	5-cajones			
REQUIERE UN TOTAL	45-CAJONES						

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

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 160 BIS, y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, *que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:*

ACUERDA

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR(20-VEINTE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO(03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, para la totalidad de la superficie de terreno de 1,001.74 metros cuadrados y una construcción total de 4,531.48 metros cuadrados por autorizar, respecto al inmueble ubicado en la Calle Loma Grande, número 2708, Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral **8**

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

1. DICTÁMENES EXTERNOS

• Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-753-2022**, de fecha 13-trece de diciembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO FAMILIAR LIVITA**, a ubicarse en Calle Loma Grande No. 2718, Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey N.L. y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



No. OFICIO SDU/00291/2024
EXP. ADM: L-USDE-000175-24-02

- Presenta copia simple del Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/0195/2024 de fecha 09-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO denominado "Livita 20"; en un predio ubicado en la Avenida Loma Grande No. 2712, en la Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey N.L.
- Mediante oficio número 227/SSOTEP/2024 de fecha a los 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por La Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con el apoyo del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, de conformidad con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22 -veintidós de marzo de 2013-dos mil trece; emitió la Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, mediante la cual dicta recomendaciones de aspectos generales de las medidas de mitigación propuestas.

2. Opiniones Técnicas

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en su plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA** dando frente a la Loma Grande en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO(GALERIAS)**, en donde el uso solicitado para **11.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 7 al 7 de 7), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR 20-VEINTE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS: Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al

23776

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.

20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización

21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.

22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.

23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 7 al 7 de 7) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).

2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de HABITACIONAL MULTIFAMILIAR 20-VEINTE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS: Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10.

4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento 46- cajones de estacionamiento (34-cajones estándar, 10-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados) con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajones estándar, 2.50 x 4.50 para cajones compactos



No. OFICIO SDU/00291/2024
EXP. ADM: L-USDE-000175-24-02

y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.

5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.

6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.

11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.

16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios

17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.

18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.

19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.

20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.

21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.

22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

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

La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. DGDV-2131/24 y dictamen L141/24 de fecha 17-dieciseite días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los **Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondiente al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR(20-VEINTE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO(03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, del expediente administrativo L-USDE-000175-24-02 de un predio ubicado en Calle Loma Grande número 2708, Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **8**. Deberá cumplir con los siguientes términos

Deberá cumplir con los siguientes términos
Durante la etapa de construcción. -

23777

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT - 1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
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 descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad (y después de manera continua), ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.



22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
25. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

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

27. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturaleza (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
28. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutive del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "LIVITA 20" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficios Núms. 003/IA/23 y SMA/ /0195/2024).
29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación, prevención, compensación y restauración establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "LIVITA 20".
30. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
31. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 184, 185 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y en los artículos 18 fracción IV y el 20 del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.
32. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
33. 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**

34. 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.
35. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliar), y ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).



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

Contaminación del Suelo

38. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
39. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
40. 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.
41. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
42. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

43. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
44. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

45. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
46. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
47. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
48. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
49. 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

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

Reforestación

55. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-586-23 el cual fue resuelto con la reposición de 06 nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
56. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles nativos, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 22-veintidos árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 22 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana



No. OFICIO SDU/00291/2024
EXP. ADM: L-USDE-000175-24-02

57. 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.
58. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/529/2024 de fecha a los 22-veintidos días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal, del tramo especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
3. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
4. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.
5. Adicionalmente, el solicitante deberá tramitar los respectivos permisos ante la Secretaría de Infraestructura Sostenible, la Secretaría de Servicios Públicos y la Dirección de Patrimonio correspondiente.

En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/184/2024 de fecha a los 22-veintidos días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma factible lo siguiente:

CONCLUSIONES:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en dos planos oficiales del proyecto, así como demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TECNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y respeta la configuración vial aprobada (accesos, pasillos de circulación, disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo licencia L-USDS-102-23-03, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/02298/2024 para el expediente administrativo licencia L-USDS-102-23-03 de fecha 11 de junio de 2024.

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

23779

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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

e) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/070/JULIO/2024 de fecha a los 12-doce días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

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

- 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 apege irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- La presente se transcribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
- Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

f) Deberá respetar lo indicado la Opinión Técnica Geológica - Geotécnica con oficio No. DPT/G055/2024 de fecha a los 13-trece días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:



No. OFICIO SDU/00291/2024
EXP. ADM: L-USDE-000175-24-02

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100 fracción I y 103 fracciones VI y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la OPINIÓN TÉCNICA correspondientes en los términos siguientes:

**CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS.
FIRMADO POR EL ING. GERARDO E. MATA SOLIS (CEDULA PROFESIONAL 378586)**

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 5 sondeos de exploración hasta una profundidad de 16.00m., se determinaron las propiedades del suelo. Se recomienda una cimentación a base de Zapatas desplantadas a 2.00m. de profundidad con una capacidad de carga admisible de 5.0 kg/cm². Otro tipo de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad mínima de 14.00m. de profundidad y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 510.33 hasta 1,338.18 ton/pila.

FIRMADO POR LA ING. ADDA ALANÍS ARAIZA (CEDULA PROFESIONAL 8142653)

Se propone una cimentación a base de Zapatas aisladas, zapatas corridas y Losa de Cimentación desplantadas a una profundidad de 2.0m. Se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 1.90 hasta 1.78 kg/cm². Otro tipo de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar desplantadas a una profundidad de 13.00m con una capacidad de carga admisible de 91.07 hasta 1810.04 ton.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:

De acuerdo al estudio, el predio se encuentra enclavado en el Cerro de la Loma Larga, la cual tiene una elevación máxima de 700 m. s. n. m., con laderas de pendiente suave determinada por una inclinación de los estratos, alcanzando en algunos casos los 70° respecto a la horizontal, Caliza-Lutita. Los planos de estratificación medidos en el macizo rocoso, presentan una orientación estructural promedio de N75°W con inclinación de 60° NE. Para los taludes en general se recomienda tender el talud a 60° y 70°. Este sistema se complementará con una capa de concreto lanzado de 5.0 cm. de espesor, reforzado con 2 mallas electrosoldadas tipo 6x6/10/10. Se determinó que el terreno en su estado actual se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de Riesgo Nulo o Moderado, esto debido a la topografía del terreno. Se considera que el riesgo podría aumentar en cuanto se realicen cortes para la construcción de la edificación, por lo que es de suma importancia que se tomen en cuenta las recomendaciones contenidas en este reporte.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOFÍSICO:

Se realizó 1 tomografía geoelectrica con una longitud máxima de 30m., en donde se identificaron 3 tipos de materiales: material arcillo limoso con intercalación de gravas poco hidratado en los primeros 0.5 metros; arcillas mayormente hidratadas de 0.60 a 2.99 metros, material de conglomerado policíclico con un horizonte de 0.5 a 0.6 y otro de los 2.99 a 10m. No se observaron la presencia de socavones, agrietamientos o fracturamiento que pudieran general algún riesgo por asentamientos o hundimientos a las futuras construcciones por lo que el sitio es seguro y no presenta ningún riesgo a lo largo de las tomografías realizadas. Se puede concluir que no existe riesgo geológico, siempre y cuando se sigan los lineamientos marcados en este reporte.

CONCLUSIONES

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

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

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

G) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H063/2024 de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

23780

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** correspondientes en los términos siguientes:

CONCLUSIONES

Por estar ubicado en una zona de riesgo hidrológico alto por encharcamiento o anegamiento según el atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, se envió solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes emitieron su opinión al respecto, por lo que se deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio 227/SSOTEP/2024 de fecha 31 de julio de 2024.

H) En cuanto a Hidrología, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. 227/SSOTEP/2024 de fecha a los 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaria; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

La presente Opinión se refiere única y exclusivamente a las observaciones que determinó el Consejo **Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León**, respecto al predio con número de expediente catastral 12-156-003 antes señalado, por lo que la presente opinión no prejuzga sobre los derechos de propiedades y se dictó conforme a los documentados, informes y datos proporcionados por el Municipio y/o solicitante, bajo su estricta responsabilidad, con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal para el Estado de Nuevo León en sus artículos 385 fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 fracción VII, para el que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

Por consiguiente, la presente Opinión otorgada es sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, quien determinará lo que requiere para la realización de las obras y actividades del proyecto.

Así mismo, se hace la observación a la Autoridad Municipal en materia de Desarrollo Urbano que deberá solicitar a los promoventes que todos los estudios técnicos estén avalados por el Director Responsable de la Obra, de conformidad con el artículo 180 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, haciendo además las siguientes precisiones:

- I. En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis del riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quien deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.
- II. Se deberá hacer la observación puntual al promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar, o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- III. Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera.



No. OFICIO SDU/00291/2024
EXP. ADM: L-USDE-000175-24-02

- IV. Se deberá hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- V. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Urbano para el Estado de Nuevo León.
- VI. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. 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 presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León."

Una vez revisados los antecedentes y su ubicación con respecto al Atlas de Riesgo aplicable, se realizó un análisis del expediente técnico anexo a la solicitud de opinión para la Licencia de construcción (obra nueva) y uso de edificación para habitacional multifamiliar (20-viviendas tipo departamento) y comercio (03-locales comerciales de servicios agrupados), el cual se compone de los siguientes elementos:

- 7-siete planos oficiales
- Estudio Hidrológico y Plano de estudio de fecha 8-ocho de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por Control 2,000 S.A. y signado por el [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED]
- Carta Responsiva
- Oficio de antecedente

Como resultado del análisis del expediente técnico antes señalado y los antecedentes de la Evaluación de Medidas de Mitigación en Zonas de Riesgo emitido por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometereologico del Estado de Nuevo León en el año 2023-dos mil veintitrés se realiza la siguiente observación:

- I. El proyecto de construcción en lo general no sufre cambios trascendentes en lo referente al Riego Hidrometereologico que se encuentra en la zona, ni en las medidas de mitigación propuestas en los estudios anexos.

En este sentido, es conducente informarle que debido a que el predio en cuestión y el proyecto ya cuenta con una opinión emitida por parte del Consejo Técnico Geológico e Hidrometereologico del Estado de Nuevo León, y que éste no sufre cambios trascendentes en lo referente al Riesgo Hidrometereologico, ni en las medidas de mitigación propuestas, no es necesario que el expediente técnico de la Licencia de construcción (obra nueva) y uso de edificación para habitacional multifamiliar (20 viviendas tipo departamento) y comercio (03- locales comerciales de servicios agrupados) de expediente administrativo municipal L-USDE-175-24-02, sea analizado por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometereologico del Estado de Nuevo León. Sin embargo, se realiza la observación de que deberán cumplir con las recomendaciones emitidas en el oficio 336/SSOTEP/2023, notificado en fecha 28-veintiocho de agosto de 2023-dos mil veintitrés.

En las anteriores condiciones, la presente opinión se emite con fundamento en los artículos 1, 2, 4, 5, fracción III, 24, fracción XIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana; con base en los dispositivos 3, fracciones III, LXXI y 4, fracción VIII, 10, fracciones VI y XXIII, 11, fracciones XIII, XXI, y XXVIII, 136, 177, 178, 179, 180, 187, 311, fracción III, inciso h), 314, 315, fracción II y 355 tercer párrafo de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, es oportuno mencionar que tal como establece la norma invocada, se deberá prevenir y evitar la ocupación

por asentamientos humanos en zonas de alto y muy alto riesgo, de conformidad con los Atlas de Riesgo estatal y Municipal, a través del dictamen de congruencia o del dictamen de análisis de riesgo; siempre y cuando los riesgos sean no mitigables; que queda a cargo de los Municipios promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- 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



No. OFICIO SDU/00291/2024
EXP. ADM: L-USDE-000175-24-02

- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

3. Dictámenes Externos.

- Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-753-2022, de fecha 13-trece de diciembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO FAMILIAR LIVITA**, a ubicarse en Calle Loma Grande No. 2708, Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey N.L. y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta copia simple del Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/0195/2024 de fecha 09-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO** denominado "Livita 20"; en un predio ubicado en la Avenida Loma Grande No. 2712, en la Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey N.L.

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

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

23782

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo

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

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

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

OCTAVO. Expídase la autorización solicitada, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, así lo acuerda y firma el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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

LIC. SAMANTHA GABRIELA COVARRUBIAS NAVA
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

SCS/OCRA/MAES/GIM/PC/IC

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [redacted] quien dijo ser [redacted] y se identificó con [redacted]; siendo las 2:15 horas del día 26 del mes Diciembre del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR:

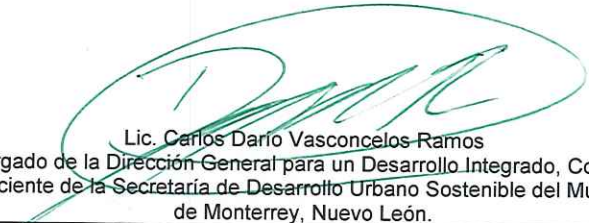
NOMBRE: Verónica Treviso Aguirre
CREDENCIAL OFICIAL No. 215125
FIRMA: [Handwritten signature]

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: [redacted]
IDENTIFICACIÓN OFICIAL: [redacted]
FIRMA: [redacted]

gates

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000175-24-02
	Fecha de Clasificación	11 de febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Domicilio, 8. Expediente Catastral. Página 2: 2. Nombre, 3. Cedula Profesional, 2. Expediente Catastral. Página 3: 2. Nombre, 4. Número de Inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 8. Expediente Catastral. Página 4: 2. Nombre, 3. Cedula Profesional, 4. Expediente catastral. Página 5: 2. Nombre, 3. Cedula Profesional, 6. Póliza de Seguro, 8. Expediente Catastral. Página 6: 1. Domicilio, 8. Expediente catastral. Página 9: 2. Nombre, 3. Cedula Profesional, 8. Expediente catastral. Página 10: 4. Número de Inscripción, 8. Expediente catastral. Página 11: 8. Expediente catastral. Página 14: 8. Expediente catastral. Página 17: 8. Expediente catastral. Página 25: 2. Nombre, 3. Cedula Profesional. Página 28: 2. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 7. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto Y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	