



INSTRUCTIVO

APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
INVERSIONES DUDUL, S.A.P.I. DE C.V.
DOMICILIO [REDACTED]

PRESENTE. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
---VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000209-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 05-cinco de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, por el apoderado legal de la persona moral denominada **INVERSIONES DUDUL, S.A.P.I. DE C.V.**, en el carácter de propietaria del inmueble ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón No. 1202, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR 250 UNIDADES HABITACIONALES (DE NO MAS DE 45 M2); COMERCIO (10 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS). SERVICIOS (34 OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO.** respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 1,797.29 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

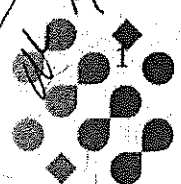
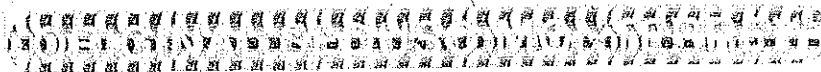
PRIMERO: Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR 250 UNIDADES HABITACIONALES (DE NO MAS DE 45 M2); COMERCIO (10 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS). SERVICIOS (34 OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO.** Juan Ignacio Ramón No. 1202, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] en los términos anteriormente indicados, en el presente expediente administrativo.

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 20 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, 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:"

1. 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,
- 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 29,375.27 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 29,375.27 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 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (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 la C. Yessica Marlen Muñiz Urquiza, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada INVERSIONES DUDUL S.A.P.I. DE C.V. como propietario, del predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar 250 unidades habitacionales (de no más de 45 m²); 10 Locales comerciales y de Servicios Agrupados, 34 Oficinas Administrativas y Estacionamiento Público, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arquitecto [REDACTED] 4 con cedula profesional 8547366, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 11-once días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 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 24 al 24 de 24) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la C. Yessica Marlen Muñiz Urquiza, en su carácter de apoderado legal de la Sociedad denominada INVERSIONES DUDUL S.A.P.I. DE C.V., del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar 250 unidades habitacionales (de no más de 45 m²); 10 Locales comerciales y de Servicios Agrupados, 34 Oficinas Administrativas y Estacionamiento Público.

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 30,188- treinta mil ciento ochenta y ocho, de fecha 19-diecinueve días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Ignacio [REDACTED] 4 Notario Público



No. OFICIO SEDUSO/03620/2024
EXP. ADM: L-USDE-000209/24-02

Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito, referente al Contrato de Compraventa de Inmueble, en la cual la Sociedad denominada "INVERSIONES DUDUL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE es la parte adquirente del inmueble objetos de la Escritura ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón Oriente, esquinero con Nicolás Martínez e identificado con el expediente catastral [redacted] 2 la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] 3

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 27,979-veintisiete mil novecientos setenta y nueve, de fecha 23-veintitres días del mes de febrero del año 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe de la Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito, que contiene la Constitución de una Sociedad Mercantil denominada "INVERSIONES DUDUL" S.A.P.I. DE C.V. en donde también se otorga el Poder General para actos de Administración y Poder General para actos de Dominio a favor del C. ENRIQUE RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, la cual se encuentra registrada en el Registro Público del Comercio de Monterrey Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico N- [redacted] 3

- Presenta copia simple de escritura Pública número 40,897- cuarenta mil ochocientos noventa y siete, de fecha 07-siete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitres, en el Municipio de Santiago Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaría Pública número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y con Residencia en Santiago, Nuevo León, que ocurre a OTORGAR UN PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN en donde la Sociedad Denominada "INVERSIONES DUDUL" S.A. DE C.V. otorga a favor de la C. Yessica Marlen Muñiz Urquiza.

- Presenta copia simple de escritura pública número 42,542- cuarenta y dos mil quinientos cuarenta y dos, de fecha 19-diecinove días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en el Municipio de Santiago Nuevo León, estados Unidos Mexicanos, ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaría Pública número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y con residencia en Santiago nuevo León, que ocurre OTORGAR UN PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN en donde la Sociedad Denominada "INVERSIONES DUDUL" S.A. DE C.V. otorga a favor del C. Cristian Adrián Lozano Tamez.

- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Enrique Rodríguez González con número [redacted] 5 (Apoderado Legal de "INVERSIONES DUDUL" S.A. DE C.V.).

- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Cristian Adrián Lozano Tamez con número [redacted] 5 Apoderado Legal de "INVERSIONES DUDUL" S.A. DE C.V.).

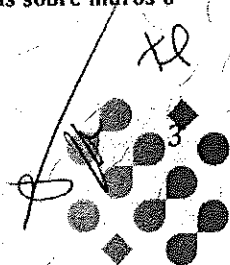
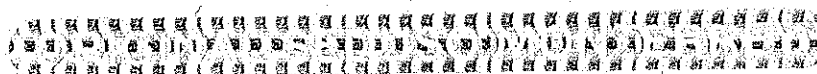
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Yessica Marlen Muñiz Urquiza con número [redacted] 5 (Apoderado Legal de "INVERSIONES DUDUL" S.A. DE C.V.).

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

- Presenta copia simple de recibo con Folio 403E-414 de fecha 05-cinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial año 2024-dos mil veinticuatro (correspondiente del 1er al 6to bimestre del 2024), del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 en el cual se encuentra comprendido la superficie total del predio por 1,797.29 metros cuadrados, de la Fustón presentada.

- 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 3170000034898 de fecha 05-cinco días del mes de agosto 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** de fecha del mes de abril v un Adeudum de la Memoria del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 2962222, manifestando su responsabilidad como el **Asesor de Seguridad Estructural** mediante dicha carta responsiva de fecha 02-dos días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo PT-ALVI-000643/23 de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de alineamiento de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que para las calles de Juan Ignacio Ramón y Nicolás Martínez deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras y para la unión de éstas 2 vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

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 16-dieciseis días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el Ing. Civil [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 2962222, manifestando su responsabilidad como el **Asesor de Seguridad Estructural** mediante dicha carta responsiva de fecha 02-dos días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** realizada y signado por el Ing. Civil [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 1114748, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 15-quinque días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta copia simple de oficio DPCE-SAP-AR-124-2024 de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el Proyecto Portiko, Habitacional.-(Multifamiliar 250 unidades habitacionales de no más de 45 m²); Comercio.-(10 Locales Comerciales y Servicios Agrupados), Servicios.-(34 Oficinas Administrativas) y Estacionamiento Público, a ubicarse en la calle Juan Ignacio Ramón 1220, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] 2

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta acta Fuera de Protocolo número 143/92182/2023 de fecha 15-quinque días del mes de septiembre de 2023- dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaría Pública 143 - ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, respecto a la certificación de la copia del **Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental** registrado bajo el Oficio Número 1744/SMA-DIRA/23 de fecha 30-treinta días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, 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 "PORTIKO" en el Municipio de Monterrey Nuevo León"; a ubicarse en la Calle Juan Ignacio Ramón esquina con Nicolás Martínez, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.



No. OFICIO SEDUSO/03620/2024 EXP. ADM: L-USDE-000209/24-02

- Presenta copia simple de Oficio SMA/DIRA/0282/2024, en fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, registrada bajo el número 1744/SMA-DIRA/23 de fecha 08-ocho días del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la **Respuesta a propuesta de Programa Individual y estratégico Equivalente al Costo de la Compensación Ambiental**, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León en el cual se **Acepta la propuesta del programa Individual y estratégico equivalente al costo de la Compensación Ambiental, del Proyecto denominado Portiko**, a ubicarse en la Calle Juan Ignacio Ramón esquina con Nicolás Martínez, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

13. Estudio de impacto vial.

- El lote objeto del trámite solicitado se encuentra en el Centro Metropolitano, según lo establecido en el artículo 4 fracción XVI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Sin embargo, de acuerdo con el requerimiento de más de 50 cajones de estacionamiento el solicitante presenta el **Estudio de Movilidad** realizado por la empresa Grupo 4HCL y firmado por el Ing. Civil [redacted] con cedula Profesional número 6569511 de Ingeniería Civil. Anexada carta de Responsabilidad de dicho Estudio de fecha 20-veinte días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro.

14. Estudio geotécnico de Geología y Estudio de Hidrología

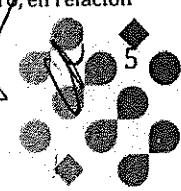
- Presenta **Estudio Geológico** de fecha del mes de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la empresa Grupo 4HCL y signado por el Ing. Civil [redacted] con número de cédula Profesional 7197376, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [redacted].
- Presenta **Estudio Geofísico** de fecha del mes de mayo de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la empresa Grupo 4HCL y signado por la Ing. Civil [redacted] con número de cédula Profesional 11987014, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [redacted].
- Presenta **Estudio Hidrológico-Hidráulico** de fecha del mes de mayo de 2024- dos mil veinticuatro realizado por la empresa Grupo 4HCL y signado por el Ing. Civil [redacted] con número de cédula Profesional 6839679, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con 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 Póliza Presenta Póliza Número [redacted] con fecha 03-tres días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por AXA Seguros, S.A. DE C.V. con una vigencia del día 01-primer día del mes de septiembre de 2024- dos mil veinticuatro hasta el día 01-primer día del mes de noviembre de 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón esquina con Nicolás Martínez, 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 Taludes** de fecha del mes de mayo de 2024- dos mil veinticuatro realizado por la Empresa Geotecnia de Monterrey y signado por el Ing. Civil [redacted] con número de cédula Profesional 1114748, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 520-veinte días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación



al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**

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;

- 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;
- Anexa 4-cuatro fotografías exteriores y 5-cinco fotografías interiores a color del predio (lote baldío).

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 la Comisión Federal de Electricidad (CFE), como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en calle **1** respecto al periodo facturado del 26-veintiseis días del mes de julio de 2024-dos mil veinticuatro al 27-veintisiete días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro.

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 Planos autorizados (01 de 24 al 24 de 24) con número de oficio SEDUSO/03071/20254, de fecha 31-treinta y un días del mes de julio de 2024-dos mil veinticuatro, emitida dentro del expediente administrativo L-000250-22, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se autoriza la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional.- (Multifamiliar 250 unidades habitacionales de no más de 45 m2); Comercio.- (10 Locales Comerciales y Servicios Agrupados), Servicios.- (34 Oficinas Administrativas) y Estacionamiento Público, para el predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**

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);

- Presento ficha ambiental ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático en fecha 31-treinta y un días del mes de julio de 2024- dos mil veinticuatro, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-149/24 con número de oficio DGDV-2016/24 de fecha a los 29-veintinueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, anexo al presente Dictamen.

- Éste 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 USB.

VIII. Los demás que el Ayuntamiento establezca en disposiciones de carácter general que tengan relación con las construcciones.

- Presenta Acta Fuera de Protocolo Numero 143/92143/2023 de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaría Pública 143- ciento cuarenta y tres, con ejercicio en la demarcación notarial que corresponde al Primer Distrito Registral en el Estado, respecto a la certificación de la copia del Oficio 1 con número 401.2C.2.228/2023 tramite INAH-02-003, de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble de ubicación [REDACTED] 1

"Sobre el particular, después de realizar una visita de inspección a los predios arriba señalados por parte del personal del área Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León, y haber verificado la información contenida en los catálogos de este Instituto; le informo que, los bienes inmuebles en mención, no están considerados como Monumentos Históricos, ni colindante a uno y tampoco se encuentran dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos".

- Presenta Acta Fuera de Protocolo Numero 143/91490/2023 de fecha 06-seis días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaría Pública 143 - ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, respecto a la certificación de la copia del Oficio con número 1674-C/1276, emitido por el Centro INAH en el cual se informa que el inmueble de ubicación [REDACTED] 1

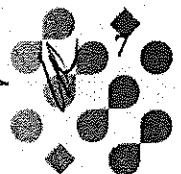
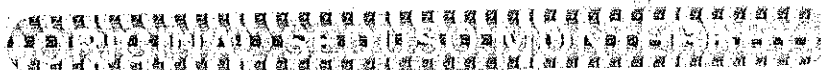
León, "no cuentan con declaratoria de monumento artístico, en el municipio de Monterrey".

- Presenta copia simple de Acuerdo emitido por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la zona Protegida de Santa Lucía, con EXP-JPSL-009 (Actualización de Proyecto) de fecha 12-doce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, de forma POSITIVO CONDICIONADO A QUE SE RESPETEN LOS LINEAMIENTOS EXPEDIDOS POR EL INAH, el dictamen al proyecto de Usos Mixtos, Habitacional, Multifamiliar (180 viviendas), Comercio, Servicio y Estacionamiento, en un los predios ubicados en la calle Juan Ignacio Ramón con número exterior 1202 al 1222, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] 2

- Acompaña copia del Oficio número 139.003.03.171/24 de fecha de fecha 06-seis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, respecto al predio ubicado en las calles Juan Ignacio Ramón y Nicolás Martínez en el Municipio de Monterrey, Nuevo León y con superficie de 1,797.29 metros cuadrados en el que se pretende construir una Torre catalogada como Zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte) de uso Mixto. Al respecto comunico que es de señalarse que ni la Ley General de Equilibrio Ecológico y la protección al ambiente (LGEEPA) ni la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), o cualquier otro ordenamiento legal que aplica el sector ambiental, facultan a ésta Dependencia del Ejecutivo Federal para el emitir el Visto Bueno o dictámenes sobre la clasificación de terrenos forestales o preferentemente forestales.

- Presenta escrito donde solicita la asignación número oficial de número oficial, con fecha de 09-nueve días del mes de septiembre de 2024- dos mil veinticuatro, firmado por la C. Yessica Marlen Muñiz Urquiza como apoderado Legal de INVERSIONES DUDUL S.A.P.I. DE C.V y presenta croquis de levantamiento de números oficiales en donde se muestra que le corresponde otorgar el número 1,202-mil doscientos dos, de la calle Juan Ignacio Ramón.

- Acompaña copia simple de Oficio número SADM-DG/SP-0055-24; emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. de fecha 01-primer día del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la Factibilidad de servicio de agua potable y drenaje sanitario se considera factible únicamente otorgar el servicio como máximo para 250 departamentos de no más de 45 m2 de construcción, 10 locales y 34 oficinas, con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio, en una



superficie 1,797.29 metros cuadrados, ubicado en Calle Juan Ignacio Ramón No. 1202 -1222, esquina con Nicolás Martínez, Colonia Centro en el municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

- Acompaña copia simple de Oficio número DIE-310/2024, con fecha del 6-seis días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, para la factibilidad de Energía Eléctrica emitido por la **Comisión Federal de Electricidad**, para el expediente catastral [REDACTED] el cual consta de 250 Unidades Multifamiliares (no más de 45 m²) 10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados además de 34 oficinas y estacionamiento público, con vigencia de 6-seis meses calendario a partir de su fecha del presenta oficio.
- Acompaña copia simple de oficio número OPFS-154/2024, de fecha 18- dieciocho días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la **Comisión Federal de Electricidad**, en donde se informa que existe factibilidad para proporcionarle servicio de energía eléctrica requerido para uso de Departamentos y Locales, localizado en calle Juan Ignacio Ramón No. 1202 al 1222, Centro de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de **permiso de desmonte** número PDE-000363-24, con oficio número 1855/24-DGDV-SEDUSO, de fecha 12-doce días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en Calle Juan Ignacio Ramón No. 1202 -1222, esquina con Nicolás Martínez, Colonia Centro en el municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de pago por **Reposición de arbolado** y carta compromiso emitida por Viveros el Escorial con factura número D 14259 de fecha 25-veinticinco días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a 173-ciento setenta y tres árboles nativo de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado lineamientos L-000250-22 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000034863 de fecha 01-primer día del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.
- Acompaña copia simple de oficio número 234/IMPLANC/2020, de fecha 23-veintitrés días del mes de octubre de 2020- dos mil veinte, mediante la cual se confirma que los terrenos ubicados en la calle Diego de Montemayor números 628, 630 y 858, así como el terreno ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón número 856, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] se ubican dentro de la **Zona DOT**, al estar localizados dentro de la franja de 500 metros de la línea del Metro y dentro del radio de 800 metros medidos del centro de la Estación Zaragoza.

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, 12, 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.

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), numerales 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 Habitacional Multifamiliar 250 unidades habitacionales (de no más de 45 m2); 10 Locales comerciales y de Servicios Agrupados, 34 Oficinas Administrativas y Estacionamiento Público.

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

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

IX. Alineamiento Vial;

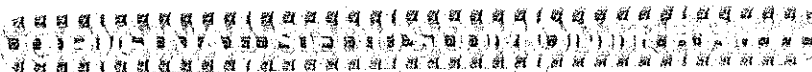
- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 7, del presente Dictamen.

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 segundo 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 3170000034898 de fecha 05-cinco días del mes de agosto 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 72 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 11-once días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro como Director Responsable de Obra el Arquitecto [REDACTED] con cédula profesional número 8547366, para el predio ubicado en la



No. OFICIO SEDUSO/03620/2024
EXP. ADM: L-USDE-000209/24-02

Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**

- Presenta carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro como **Asesor de Seguridad Estructural y Responsable de la Memoria de Calculo y Planos Estructurales** el Ing. Civil **4** con número de cédula Profesional 2962222, para el predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**
- Presenta carta Responsiva de fecha 15-quince días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro de **Mecánica de Suelos** el Ing. Civil **4** con número de cédula Profesional 1114748, para el predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**
- Presenta carta Responsiva de fecha 20-veinte días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro de **Estudio de Movilidad e Impacto Vial** el Ingeniero Civil **4** con cédula profesional número 6569511, para el predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**
- Presenta carta Responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro de **Estudio Geofísico** la Ingeniero Civil **4** con cédula profesional número 11987014, para el predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**
- Presenta carta Responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro de **Estudio Geológico** el Ingeniero Civil **4** con número de cédula Profesional 7197376, para el predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**
- Presenta carta Responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro de **Estudio Hidrológico-Hidráulico** el Ingeniero Civil **4** con cédula profesional número 6839679, para el predio ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**

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), numerales 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 y de la Licencia de Edificación para Habitacional Multifamiliar 250 unidades habitacionales (de no más de 45 m²); 10 Locales comerciales y de Servicios Agrupados, 34 Oficinas Administrativas y Estacionamiento Público.



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.

- Presenta Estudio de Movilidad realizado por la empresa Grupo 4HCL y firmado por el Ing. Civil [REDACTED] ⁴ con cedula Profesional número 6569511 de Ingeniería Civil. Anexada carta de Responsabilidad de cinco estudio de fecha 20-veinte días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro.

- Presenta oficio número DGMEP/584/2024 de fecha 16-dieciséis días del mes de agosto de 2024- dos mil veinticuatro, donde la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, ratifica el Visto Bueno emitido previamente en relación al oficio número DGMEP/279/2024 de fecha 17-diecisiete días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a la factibilidad de uso de suelo, Fijación de Lineamientos generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para el desarrollo orientado al transporte de uso mixto como habitacional multifamiliar (Multifamiliar 250 unidades habitacionales (de no más de 45 m2); 10 Locales comerciales y de Servicios Agrupados, 34 Oficinas Administrativas y Estacionamiento Público.

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. Que con el fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] ² le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en donde da frente a la Calle Juan Ignacio Ramón donde es Clasificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL**, en el cual el uso solicitado para **HABITACIONAL-1.1.2 MULTIFAMILIAR; SERVICIOS.- 3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** son considerados como **PERMITIDOS** y para **COMERCIAL.- 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS Y SERVICIOS** se considera como **CONDICIONADO**.

Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 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; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos ; 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Bóticar,



No. OFICIO SEDUSO/03620/2024
EXP. ADM: L-USDE-000209/24-02

2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros). 2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peléterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar, comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas), 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional.-Multifamiliar (250 unidades habitacionales de no más de 45 m2); Comercio.- 9 Locales Comerciales y Servicios Agrupados, Servicios.- 1 Oficinas Administrativa, emitida en fecha 31-treinta y un días del mes de julio de 2024- dos mil veinticuatro dentro del Expediente administrativo número L-000250-22, 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 al acta de verificación realizada por el Arquitecto Mario Alberto Ríos Barrón personal adscrito a esta secretaría en fecha 15-quince días del mes de agosto del año del 2024, dos mil veinticuatro el suscrito, hace constar que:

- o *Que el inmueble antes mencionado corresponde a un predio baldío, el cual se encuentra delimitado como muro perteneciente a la fachada anterior del mismo. En su interior se observa suelo de materia orgánica, así como manchones de pasto como especie disturbio.*
- o *El predio se encuentra baldío; por lo que no presenta avance y/o construcción alguna.*
- o *Debido a las condiciones en que se encuentra dicho inmueble: no se observan cajones de estacionamiento de acuerdo a proyecto anexado.*
- o *Se anexa reporte fotográfico del inmueble".*

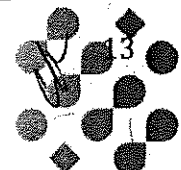
CUARTO. DESLGOSE DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 por Construir: 29,375.27 m2
M2 de Construcción total: 29,375.27 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 29,375.27 m2
M2 de Edificación total: 29,375.27 m2
M2 Estacionamiento Techado: 11,035.62 m2



Número de cajones de estacionamiento: 333 cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO	206.94	206.94	Cisterna y cuarto de bombas
NIVEL PB	1,163.71	1,163.71	09-Locales Comerciales, lobby departamentos, 4-elevadores y escaleras, 1 elevador de servicio, área de administración, con 2 oficinas, comedor, baños, cuarto de basura, de mantenimiento y site; acceso y salida a estacionamiento, subestación eléctrica y medidores eléctricos, amenidades exteriores e interiores, área de carga y descarga, área de amenidades con baños, caseta de acceso a estacionamiento.
NIVEL E2	1,378.30	1,378.30	Estacionamiento para 37-cajones (33-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL E3	1,378.30	1,378.30	Estacionamiento para 37-cajones (33-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL E4	1,378.30	1,378.30	Estacionamiento para 37-cajones (33-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL E5	1,378.30	1,378.30	Estacionamiento para 37-cajones (33-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL E6	1,378.30	1,378.30	Estacionamiento para 37-cajones (33-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL E7	1,378.30	1,378.30	Estacionamiento para 37-cajones (33-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL P8	1,378.30	1,378.30	Estacionamiento para 37-cajones (33-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL P9	1,387.52	1,387.52	Estacionamiento para 38-cajones (34-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras, 4 oficinas administrativas y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL P10	571.07	571.07	3 áreas de Amenidades exteriores, 2 cuartos de servicio, baños hombres y mujeres, comedor común, Cuarto de descanso, cuarto de TV, Bar, Palapa, Lavandería, Blancos, Estancia 4-elevadores y escaleras.
NIVEL P10A	610.93	610.93	6 departamentos, 4-elevadores y escaleras
NIVEL P11	732.33	732.33	13 oficinas, 3-elevadores y escaleras.

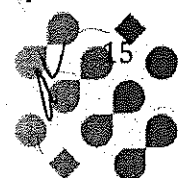


NIVEL P12	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P14	732.33	732.33	9-Departamentos, 4-oficinas, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P15	732.33	732.33	01-Departamento, 12 oficinas, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P16	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P17	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P18	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P19	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P20	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P21	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P22	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P23	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P24	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P25	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P26	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P27	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P28	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P29	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P30	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P31	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P32	732.33	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL P33	383.83	383.83	01 Local Comercial, 1-Oficina Administrativa, espacio comercial, terraza de amenidades, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL AZOTEA	24.24	24.24	Cubo de elevadores y escaleras.
TOTAL	29,375.27	29,375.27	MULTIFAMILIAR 250 UNIDADES HABITACIONALES, 10 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS, 34 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO.

2. 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.

Que de acuerdo a lo solicitado, para la aplicación de los beneficios de la zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte) el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, propone implementar políticas de densificación promoviendo los desarrollos de uso mixto, con alta densidad y con una política restrictiva de estacionamientos, en las zonas cercanas a sistemas de transporte a un radio de 400 a 800 metros como lo es el sistema Metro, y el Bus Rapid Transit BTR, como es el caso de la Ecovia, de tal forma que la gente pueda vivir y satisfacer sus necesidades en el mismo perímetro de territorio y disponga del transporte público para recorrer distancias más largas.

Ahora bien, en relación a lo solicitado, cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de cuenta con autorización de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional.-Multifamiliar (250 unidades habitacionales de no más de 45 m2); Comercio.- 9 Locales Comerciales y Servicios Agrupados, Servicios.- 1 Oficinas Administrativa, emitida en fecha 31-treinta y un días del mes de julio de 2024- dos mil veinticuatro dentro del Expediente



administrativo número L-000250-22, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, refrenda la solicitud, realizando la petición de resolver con los lineamientos de acuerdo con el art. 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey para una "Zona DOT" de acuerdo a que el proyecto se encuentra en la franja de los 500 metros hacia ambos lados de la línea del metro. Lo anterior en congruencia con lo indicado en el numeral 10.2.3 de las estrategias de ordenamiento del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León 2013-2025.

A su vez, en fecha 22 veintidós de febrero de 2023 dos mil veintitrés, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, emitió mediante oficio número 054/IMPLANC/2023, opinión técnica respecto a la aplicación de la norma técnica para proyectos DOT, específicamente a la interpretación e identificación de los lotes que se encuentran en zona DOT y las distancias que deben cumplir respecto a los diferentes sistemas de transporte, en atención a la estrategia urbana de densificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, manifestando que de acuerdo a los *elementos* para la interpretación de la política pública establecida dentro del Plan de Desarrollo Urbano, respecto al Desarrollo Orientado al Transporte citando los siguientes:

"... I. El Dictamen de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de fecha 24 de Julio del año 2013, respecto a la autorización de la consulta pública para el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

II. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

III. Plano identificado como E03A del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025.

IV. Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey..."

Concluyendo dicho Instituto lo siguiente: "... De los elementos aportados en los puntos I), II), III) y IV), se infiere que el concepto respecto de predios que colinden tanto con Líneas de Metro, así como con aquellos que colinden con la Ecovía, sin que se refiera al punto exacto en que se interceptan ambos puntos, va que la "y" como conector en la disposición normativa no juega un papel conjuntivo, esto es, no estipula que deberán confluir ambos elementos (metro y ecovía) para que se actualice el supuesto normativo. Para que lo anterior fuera así, debió señalarse de manera expresa, a través de un concepto como intersección, cruce o alguno similar, que denotara que la intención era la de especificar dicha situación..."

Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto le corresponde un *uso mixto* por consistir en una edificación con comercio y servicios en niveles varios, con 10-nueve Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, 34 Oficinas Administrativas, Estacionamiento Público y el uso habitacional multifamiliar en los niveles superiores, le resulta aplicable el supuesto establecido en la fracción I del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en atención a las estrategias de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, además de ubicarse dicho inmueble dentro de la franja de 500 metros a partir de la línea del metro (Línea 2), según se señala en el croquis presentado por el solicitante, y además estando dentro de un radio menor a 800 metros lineales de la estación de metro línea 2-dos.

Por lo tanto, le resulta aplicable lo señalado en el numeral 10.2.3 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, es decir, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres**, lo cual fue analizado previamente por ésta Secretaría dentro del expediente administrativo L-000250-22.

3. **ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.** En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento se considera Libre por encontrarse en zona DOT según lo señala el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, sin embargo, no obstante, lo anterior en el caso de que le fuera aplicable el requerimiento de cajones de estacionamiento al 50% se presenta el siguiente análisis:



ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar	1 cajón	Por vivienda	250- viviendas	250-cajones	333 cajones (301-estandar, 16 compactos y 16-cajones para discapacitados)	SI CUMPLE
2.3.1 Locales Comerciales de Servicio Agrupados	30	M2	630.78	21- cajones		
3.9.4 Oficinas Administrativas	45	M2	1596.49	36- cajones		
3.14.1 Estacionamiento Público	No aplica					
REQUIERE UN TOTAL	*307- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 154-cajones.					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la Unidad Básica efectiva de la actividad solicitada.

*Por lo anterior se advierte que si le fuera aplicado el disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50% es evidente que también cumple con ello.

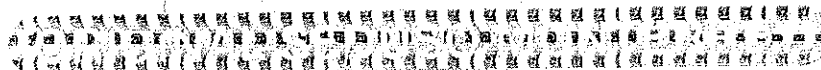
SSEXTO. ALINEAMIENTO VIAL. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial PT-ALVI-000643/23 de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio Ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 70) 05-041-010, en el cual se indica que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de alineamiento de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que para las calles de Juan Ignacio Ramón y Nicolás Martínez deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras y para la unión de éstas 2 vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

SÉPTIMO. DICTÁMENES:

INTERNOS.

Mediante Oficio No. DGDV-2026/24, del expediente LTA-149/24, de fecha a 29-veintinueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000209-24-02 ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 2 [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.

Mediante oficio número oficio DPT/V/205/2024- de fecha a los 14-catorce días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.



- Mediante oficio y plano número oficio **DGMEP/584/2024-** de fecha a los 16-dieciseis días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría, se emitió **Ratificación de Visto Bueno emitido previamente de acuerdo con el proyecto autorizado y condicionado** el cual fue revisado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos.
- Mediante oficio número oficio **DPT/E/080/AGOSTO/2024** de fecha a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **DPT/G063/2024-** de fecha a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Geológica- Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número oficio **DPT/H084/2024-** de fecha a los 06-seis días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Hidrológica - Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos; se considera **FACTIBLE**.

EXTERNOS.

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-124-2024** de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el **Proyecto PORTIKO**, Habitacional.- (Multifamiliar 250 unidades habitacionales de no más de 45 m²); Comercio.- (10 Locales Comerciales y Servicios Agrupados), Servicios.- (34 Oficinas Administrativas) y Estacionamiento Público, a ubicarse en la calle Juan Ignacio Ramón 1220, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, Expediente catastral 2

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

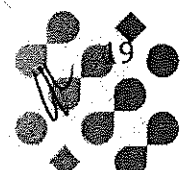
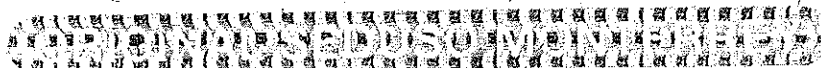


PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se AUTORIZA a la persona moral denominada **INVERSIONES DUDUL, S.A.P.I. DE C.V.**, la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR 250 UNIDADES HABITACIONALES (DE NO MAS DE 45 M2); COMERCIO (10 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS); SERVICIOS (34 OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO**, respecto del inmueble ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón No. 1202, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] con una superficie de 1,797.29 metros cuadrados, de los cuales 29,375.27 metros cuadrados de (construcción y uso de edificación) son por autorizar.

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

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 24 al 24 de 24), 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 del **PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (250 unidades de no más de 45.00 m); COMERCIO (10-diez Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y DE SERVICIO (34 Oficinas Administrativas y estacionamiento Público**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la Ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las



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

11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, 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 averse 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 los planos (1 de 24 al 24 de 24) 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 Habitacional Multifamiliar (250 unidades de no más de 45.00 m2), COMERCIO (10-diez Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y DE SERVICIO (34 Oficinas Administrativas y estacionamiento Público

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

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

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

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

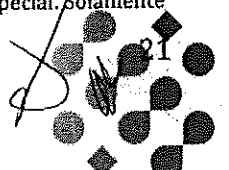
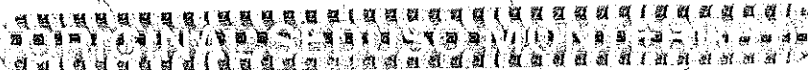


Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 9. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
 10. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
 14. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
 15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
 16. Es obligación de los propietarios o construidores construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
 17. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
 18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
 19. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
 20. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
 21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
 23. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.
- c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV-2026/24 y dictamen LTA-149/24 de fecha veintinueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la etapa de construcción.

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 periodo 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 carga (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, 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 naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
28. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "PORTIKO" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 1744/SMA-DIRA/23 y SMA/DIRA/0282/2024).
29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "PORTIKO".
30. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 1.2, 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 resolutivo 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.
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.

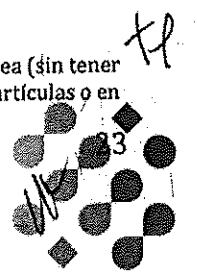
**Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones**

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. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
43. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrea de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

44. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina, ésta 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.

45. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

46. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.

47. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

48. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

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 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 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 el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

55. El predio cuenta con arbolado el cual será respetado e integrado al proceso de acuerdo al oficio presentado el día 18 de abril del presente año.

56. De acuerdo a plano presentado el proyecto no cuenta con área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento deberá contar con 1-un árbol de especie nativo con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medio a 1.20m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 117-ciento diecisiete árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 117-ciento diecisiete 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).

Imagen Urbana

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 las verificaciones necesarias para el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

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

Mediante oficio número DPT/V/205/2024, de fecha 14-catorce días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, se emitió dictamen técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es Factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y respeta la configuración vial aprobada (accesos, pasillos de circulación, rampas vehiculares, disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobando del administrativo licencia L-250-22, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/03071/2024 para el expediente administrativo L-250-22 de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, donde se autoriza la factibilidad de uso de



No. OFICIO SEDUSO/03620/2024
EXP. ADM: L-USDE-000209/24-02

suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para habitacional (multifamiliar 250 unidades habitacionales de no más de 45 m²); comercio (10 locales comerciales y de servicios agrupados), servicios (34 oficinas administrativas) y estacionamiento público.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico presentado dio cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considera como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, 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 a analizar por esta dirección, para el efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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

Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que 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 de Trámite de 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 y Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

e) El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en Materia de Movilidad señaladas en el acuerdo con número de Oficio DGMEP/584/2024, en el cual Ratifica el Visto Bueno emitido previamente de acuerdo con el proyecto autorizado y condicionado, para el expediente administrativo número L-USDE-000209-24-02, de fecha 16-dieciseis días del mes de agosto de 2024- dos mil veinticuatro.

Al respecto, le informo que en el seguimiento al expediente en mención, y considerando el visto bueno emitido por esta Dirección General de Movilidad y Espacio Público mediante oficio DGMEP/584/2024, en relación al expediente administrativo L-USDE-209-24-02, correspondiente a la licencia de construcción (obra nueva) y uso de edificación para multifamiliar (250 departamentos), comercio (10 locales comerciales y de servicios agrupados) y servicio (34 oficinas administrativas) y estacionamiento público, por lo tanto, esta Dirección General ratifica el visto bueno emitido previamente de acuerdo con el proyecto autorizado y condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

- El solicitante se compromete al suministro y la instalación de la totalidad de la señalización de Juan Ignacio Ramón desde Nicolás Martínez hasta Jesús González Ortega, tal como se indica en el plano autorizado.
- El solicitante se compromete a realizar las adecuaciones geométricas en el tramo de Juan Ignacio Ramón, entre Nicolás Martínez hasta Jesús González Ortega, tal como se indica en el plano autorizado, lo cual incluye, la instalación de un reductor de velocidad, que deberá cumplir con las especificaciones marcadas por esta Dirección General.
- 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.



- El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, al término de las obligaciones marcadas por ésta Dirección para su validación.
- 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 señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, *en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.*
- 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.

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/080/AGOSTO/2024 de fecha a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

La presente circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y que 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 ésta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que 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.

g) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico en materia Geológica-Geotécnica con oficio No. DPT/G063/ 2024 de fecha a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el asesor en los estudios Presentados.
- De acuerdo al estudio de Mecánica de Suelos, el Nivel Freático se detectó a una profundidad de 7.00m, por lo que deberá apegarse al artículo 87 del reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey donde se menciona que "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje".

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



No. OFICIO SEDUSO/03620/2024
EXP. ADM: L-USDE-000209/24-02

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

La presente circunscribe a los aspectos de GEOLOGÍA-GEOTÉCNICA, y q 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 ésta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que 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.

h) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico en materia Hidrológica- Hidráulica con oficio No. DPT/H084/ 2024 de fecha a los 06-seis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y problemas que éstos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - a. Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - b. No depositar material producto de los movimientos de las tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - c. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo, riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey.
5. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasioné por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
6. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
7. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en los estudios presentados.
8. Por lo anterior es responsabilidad del Director responsable de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en éste proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá aperebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de



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

La presente circunscribe a los aspectos **HIDROLÓGICOS**, y q 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 ésta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que 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.

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



No. OFICIO SEDUSO/03620/2024
EXP. ADM: L-USDE-000209/24-02

- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

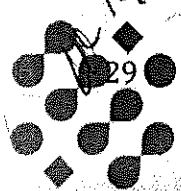
Energía renovable:

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

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

• Presenta copia simple de oficio No. DPCE-SAP-AR-124-2024 de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2024 dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el Proyecto PORTIKO, Habitacional.-(Multifamiliar 250 unidades habitacionales de no más de 45 m2); Comercio.-(10 Locales Comerciales y Servicios Agrupados), Servicios.-(34 Oficinas Administrativas) y Estacionamiento Público, a ubicarse en la calle Juan Ignacio Ramón 1220, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

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 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.



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

QUINTO. Por ser cuestión de orden público es deber de la autoridad 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 la C. Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

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

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

Urb/NH/OT/Mas/Ncg/Gac

Lo que notificó a Usted por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse 4, quien dijo ser Capitular, y se identificó con INVO; siendo las 10:30 horas del día 19 del mes septiembre del año 2024.


EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Verónica Trujillo Aguila
CREDENCIAL OFICIAL No. 214125
FIRMA: _____

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: 4
IDENTIFI: 5
FIRMA: 7

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000209-24-02
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Póliza, 7. Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vascóncelos 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.	