



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/000821/2024
EXP. ADM: L-USDE-000214-23-02

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE "PROEFICIENCY," S. A. DE C. V.

DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:
EN: BLVD. GUSTAVO DIAZ ORDAZ # 338 EN LA COLONIA PROTEXA EN MONTERREY, NUEVO LEON.

Presente.

Dentro del Expediente Administrativo citado al rubro, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
VISTO, el expediente administrativo citado, formado con motivo de la solicitud presentada el 01-uno de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, por la C. María Cristina Plaschinski Vázquez, ostentada como representante legal de "PROEFICIENCY, S.A. DE C.V., propietaria del predio ubicado en la AVENIDA CHAPULTEPEC No. 301 EN LA COLONIA CARACOL DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. (70)15-153-002, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (HOTEL 3 ESTRELLAS); respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con superficie de 720.38 metros cuadrados, donde se pretende realizar una construcción de 633.40 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo L-USDE-000214-23-02, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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:

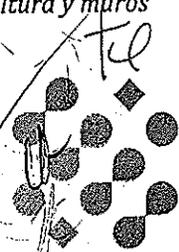
De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6,00 metros y muros de contención de hasta 3,50 metros;
- IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3,50 metros;
- V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;

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

11711

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



- 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 633.40 metros cuadrados, para el uso de Hotel 3 estrellas (servicios), se considera como construcción **TIPO 4b**.

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 se clasifica como construcción **TIPO 4b**, 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. María Cristina Plaschinski Vázquez**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **PROEFICIENCY SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** en su carácter propietario, del predio ubicado en **Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol** en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **70)15-153-002**, a través de la cual solicita la **Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Hotel de 3 Estrellas)** así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ing. Civil **[REDACTED]** con cedula profesional **[REDACTED]** quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 29-veintinueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés; 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 7 a 7 de 7)** con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la **C. María Cristina Plaschinski Vázquez**, en su carácter de apoderado legal del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Hotel 3 Estrellas).

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

Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 22,282-veintidós mil doscientos ochenta y dos**, de fecha 10-diez días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, pasado ante la fe del Licenciado **Hernán Montaña Pedraza**, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta, con ejercicio el Primer Distrito, relativo al **Contrato de Compra Venta** de Inmueble identificado con el expediente catastral **70)15-153-002**, en el cual aparece la sociedad denominada **PROEFICIENCY SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en ese acto por la señora **María Cristina Plaschinski Vázquez**, como **"la parte compradora"**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número **5621** Volumen 309, Libro 225, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 15-quince días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno.

Presenta copia de **Escritura Pública Número 13,438**, de fecha 22-veintidos de septiembre del 2006-dos mil seis, pasada

2/23



ante la fe del Licenciado Miguel Ignacio Sánchez Reynoso, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 1-uno, de la Villa de Tonalá Jalisco, la cual contiene la **constitución de la Sociedad Mercantil denominada "PROEFICIENCY" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y el otorgamiento de **poderes con actos de Administrador General Único a María Cristina Plaschinski Vázquez**, poder general para toda Clase de Actos de Administración, **para actos de Dominio a los C.C. "Juan Antonio Martín Ruiz Lozano y María Cristina Plaschinski Vázquez"**; Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco, bajo Folio Mercantil Electrónico N° 33520*1 de fecha 22-veintidos de enero del 2007-dos mil siete.

Presenta **Carta Poder Simple** original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 5-cinco de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual la C. María Cristina Plaschinski Vázquez como apoderada legal de la sociedad denominada "PROEFICIENCY" S.A. DE C.V. en su carácter de propietario del predio ubicado en la la Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70)15-153-002, otorga poder a favor del C. **Raymundo Martínez Orozco**, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Construcción y Licencia de Edificación, nombrando como Testigos los [REDACTED]

Presenta **copia simple de credencial para votar a nombre de la C. María Cristina Plaschinski Vázquez**, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (apoderada legal de la sociedad denominada "PROEFICIENCY" S.A. DE C.V.).

Presenta **copia simple de credencial para votar a nombre del C. Raymundo Martínez Orozco**, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (gestor).

Presenta **copia simple de credencial para votar a nombre de [REDACTED]** expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (testigo).

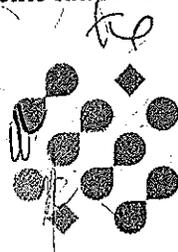
Presenta **copia simple de credencial para votar a nombre de la de la [REDACTED]** expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (testigo).

5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
Presenta copia simple de impresión de **reporte de cuenta de predial de pago en Línea-304814** de fecha 09-nueve 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 los 06-seis bimestres del Impuesto Predial **correspondientes al año 2024-dos mil veinticuatro**, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral 70)15-153-002.

Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Edificación, por la cantidad de \$ 3,485.66, con número de recibo folio 3170000032071 de fecha 01-un día del mes de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, 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 29- veintinueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)15-153-002.

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



7. Alineamiento Vial.

Presenta copia simple del **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **TV-000062/22** en fecha 25-veinticinco días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral **70)15-153-002**, en el cual se indica que **SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio**, es importante señalar que para la Avenida Chapultepec deberá respetar un ancho de 28.00 metros, 14.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio; para la Avenida Morónes Prieto deberá respetar su propiedad de acuerdo a las escrituras y en la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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 29-veintinueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, realizados y signados por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad-estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha 29-veintinueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)15-153-002.

9. Estudio de mecánica de suelos.

Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicho carta responsiva de fecha 29-veintinueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado c Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)15-153-002.

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

Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-371-2023**, de fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, emite Medidas de Prevención de Riesgos y de seguridad con las que deberán implementar durante la etapa de Construcción, para el Proyecto de Licencia Municipal de Construcción (obra Nueva) y Uso de Edificación para servicios (Hotel de 3 estrellas), del predio ubicado en la Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente administrativo 70)15-153-002.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

Presenta autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental (M.I.A.) Mediante **N. A. IIAF0437144126**, con oficio número **1923/SMA-DIRA/23** de fecha 20-veinte días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)15-153-002.

13. Estudio de impacto vial.

2021 - 2024



No aplica, ya que no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

No aplica, ya que según el visor de Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León; NO se considera en Zona de muy alto y alto Riesgo.

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 Número 5 - 40167 Inciso:1 con fecha 10-diez días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por HDI Seguros, S.A. DE C.V. con una vigencia del día 09/enero/2024 hasta el día 09/enero/2025, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

No aplica este requisito para este proyecto, por no encontrarse en zona de riesgo.

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 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 el Blvd. Díaz Ordaz número 338, Colonia Protxa, Santa Catarina Nuevo León.

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 cartulina con número de permiso: 000076/23, referente el número de expediente TM-DETH-000007-22, para una Demolición Total de 363.00 m2, para inmueble ubicado en la Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número catastral 70)15-153-002, con fecha de autorización del 15- quince días del mes de febrero de 2023 - dos mil veintitrés.

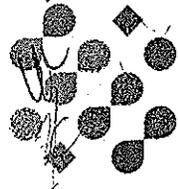
Monterrey
2021 - 2024

5/23

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

11713

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Presenta copia simple de Instructivo con oficio Número **SEDUSO/23954/2023** de fecha 25-veinticinco días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente administrativo **L-000003-22**, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicio (Hotel 3 Estrellas)** en el inmueble ubicado en la Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número catastral **70)15-153-002**, el cual tiene una superficie de 720.38 metros cuadrados.

Presenta copia simple de **Instructivo y juego de planos autorizados** (1 de 7) oficio número **SEDUSO/25533/2023**, de fecha 26- veintiséis días del mes de octubre de 2023- dos mil veintitrés, dentro del expediente Administrativo **L-000064-22**, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza el **Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Hotel 3 Estrellas)**, en el inmueble ubicado en la Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número catastral **70)15-153-002**, el cual tiene una superficie de 720.38 metros cuadrados.

V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutive de la autoridad competente);

Presento ficha ambiental ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **LTA-239/23** con número de oficio **DGDV-0009/24** de fecha a los 15- quince días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, anexo al presente Dictamen.

Este requisito se subsana con los documentos descritos en lo indicado en el numeral 12 del apartado cumplimiento de requisitos

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, ya que se encuentra anexa copia del documento por el que la Subsecretaría General del estado, autoriza el Plano de Lotificación de una manzana ubicada en la Colonia Caracol, mismo que fuera registrado ante el 1er Registrador Público de la Propiedad y del Comercio y en el que se encuentra inserto el plano de localización en el que se refiriere pertenecer a la Colonia Caracol, en el cual aparece agregada la manzana donde se ubica el predio que nos ocupa, además de anexarse documentos con los que se justifica pertenecer, como lo es.

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.

Adiciona **Estudio de Movilidad** en original de fecha del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, elaborado por la Ing. Civil Blanca Nelly Vázquez Jiménez, con cédula profesional 5880505, anexa **carta Responsabilidad** de fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, por el cual se hace responsable de dicho estudio.

Monterrey
2021 - 2024

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

6/23



Presenta carta compromiso dirigida a Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con fecha de 24- veinticuatro días del mes de julio del 2023- dos mil veintitrés en donde la C. María Cristina Plaschinski Vázquez, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada PROEFICIENCY SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, propietaria se comprometen a la compra de una plataforma eleva coches con nombre de modelo EPUZZLE, con funcionamiento a través de cadenas de motor con la capacidad para hasta 11 lugares para instalarse, en el predio ubicado en la Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)15-153-002.

Presenta escrito firmado en original de Solicitud de Número Oficial de fecha 15- quince días del mes de noviembre del año 2023- dos mil veintitrés; donde solicita que sea asignado el número oficial signada en original por la C. María Cristina Plaschinski Vázquez apoderado legal de la sociedad denominada PROEFICIENCY S.A DE C.V. como propietario.

Presenta croquis de ubicación y levantamiento de Números Oficiales de predios colindantes, indicando el Número 301- Treientos uno como Número a Asignar al predio ubicado en la Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol, en el Municipio de Monterrey Nuevo León; signada por la C. María Cristina Plaschinski Vázquez apoderado legal de la sociedad denominada PROEFICIENCY S.A DE C.V. como propietario.

Presenta copia simple de pago por Reposición de arbolado y carta compromiso emitida por Viveros el Escorial con factura número E 9448 de fecha 17- diecisiete días del mes de noviembre del año 2023- dos mil veintitrés, correspondiente a 06- seis árbol nativo de 3 pulgadas de diámetro de tronco, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado lineamientos L-USDE-000214-23-02, expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000032275 de fecha 21-veintiun días del mes de noviembre del año 2023- dos mil veintitrés.

Presenta copia simple de PDE-000176-22, en el cual se emitieron Lineamientos Ambientales de fecha 17- diecisiete días del mes de junio del año 2022- dos mil veintidós, en el cual se determina reponer al municipio de Monterrey la cantidad de 108- ciento ocho árboles nativos; se anexa factura de fecha 14- catorce días del mes de diciembre del año 2023- dos mil veintitrés, correspondiente a 108- ciento ocho árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco, además se anexa carta compromiso emitida por Viveros y Pastos Allende de fecha 14- catorce días del mes de diciembre del año 2023- dos mil veintitrés y copia simple de pago por Reposición de arbolado de fecha 14- catorce días del mes de diciembre del año 2023- dos mil veintitrés, correspondiente al permiso de Desmonte del expediente administrativo PDE-000176-22 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000032645.

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 de esta resolución.

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, de esta resolución

Monterrey
2021 y 2024

7/23

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

11714

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



VI. Pago de derechos correspondientes;

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, de esta resolución.

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, de esta resolución.

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, de esta resolución.

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 Hotel 3 Estrellas.

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, de esta resolución.

IX. Alineamiento Vial;

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de esta resolución.

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, ya que mediante el presente se solicita una Obra Nueva de construcción.

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, de esta resolución.

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;

8/23



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, de esta resolución

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, de esta resolución.

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 \$ 3,485.66, con número de recibo folio 3170000032071 de fecha 01-un día del mes de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, 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;

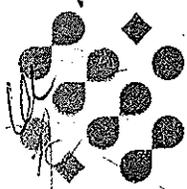
Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, de esta resolución.

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, de esta resolución.

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 29-veintinueve días del mes de agosto del 2023-dósmil veintitrés, como Director Responsable de Obra, el Ing. Civil [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)15-153-002- Monterrey 2021 - 2024

9/23



Presenta carta Responsiva de fecha 29-veintinueve días del mes de agosto del 2023-dosmil veintitrés como Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales el [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] para el predio Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)15-153-002.

Presenta carta Responsiva de fecha del mes de agosto del 2023-dos mil veintitrés, como responsable de estudio de Mecánica de Suelos el Ing. Civil [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] para el predio Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)15-153-002.

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, de esta resolución.

- 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 Servicios (Hotel de 3 Estrellas).

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.

a) No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, sin embargo, la Dirección General de Movilidad y espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emite opinión técnica a la propuesta de movilidad y Visto bueno, presentada para el inmueble que nos ocupa.

E. DICTAMENES INTERNOS.

- Mediante Oficio No. DGDV-0009/24, de fecha a 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000214-23-02 ubicado en la Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)15-153-002; mismos que más adelante se transcriben.

- Mediante oficio número oficio DPT/V/262/2023- de fecha a los 30-treinta días del mes de noviembre del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.

- Mediante oficio número DPT/E/115/NOVIEMBRE/2023 de fecha a los 14-catorce días del mes de diciembre del año



10/23



2023- dos mil veintitrés, 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 trasciben.

F. DICTÁMENES EXTERNOS.

Mediante oficio DPCE-SAP-AR-371-2023 de fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite **lineamientos de seguridad** para el uso de Hotel 3 Estrellas, en materia de Protección Civil, para el predio ubicado en la Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70)15-153-002, realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento.

El expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico/oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracción IV y X, 314, 315 fracción II, 316 fracciones I a V, 318, 319 fracciones I a IV, 392 fracciones I y II, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 3 fracción III, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; artículos 2, 3 fracción II, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 139, 159, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD, DE USO DE SUELO

Por lo anterior y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70)15-153-002, de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, de fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce, señala en el Plano de Zonificación Secundaria, que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en la Delegación SUR, Distrito Urbano GARZA SADA, dando frente a la Avenida Chapultepec, en una zona clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, en donde el uso solicitado para **3.8.4 HOTEL DE 3 ESTRELLAS**, es considerado como **CONDICIONADO**.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con las autorizaciones de **Factibilidad de uso de suelo, Lineamientos generales de diseño arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Hotel**

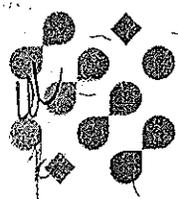
Monterrey 2021 - 2024

11/23

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

11716

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



3 Estrellas, emitida en fecha 26-veintiseis días del mes de octubre de 2023- dos mil veintitrés dentro del Expediente administrativo número L-00064-22, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, 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. INSPECCIÓN OCULAR.

De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arquitecto Mario Alberto Ríos Barrón, personal adscrito a esta Secretaría en fecha 14-catorce días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés el suscrito, hace constar que el inmueble identificado corresponde a un predio baldío el cual se encuentra delimitado con malla ciclónica en todo su perímetro, observando en su interior suelo de materia orgánica, manchones de pasto y herbáceas, no se observan cajones de estacionamiento y debido a que el predio se encuentra baldío no se observa área jardinada según proyecto anexo.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 por Construir: 633.40 m2
M2 de Construcción total: 633.40 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 633.40 m2
M2 de Edificación total: 633.40 m2
M2 Estacionamiento Techado: 0.00 m2
Número de cajones de estacionamiento: 12 cajones

CUADRO DE ÁREAS.

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
NIVELES	POR CONSTRUIR	M2 Totales	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	312.19	312.19	Área de estacionamiento para 12-doce cajones tipo elevador (1-un cajón para discapacitados), Recepción, Oficina, Baño, Desayunador para huéspedes, cuarto de máquinas, escaleras, Almacén de Blancos, Área de reuniones, 14-catorce Habitaciones (cada una con baño completo), Área de piscina y área de Jardín.
1ER NIVEL	321.21	321.21	15-quince Habitaciones (cada una con baño completo), 2-dos Bodegas, 2 almacenes, área de Lavandería y Escaleras
TOTAL	633.40	633.40	Hotel 3-tres estrellas (29-Habitaciones) Y 12-doce cajones de estacionamiento

Gobierno de Monterrey
2021 - 2024

12/23



QUINTO. 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.

Superficie a Dictaminar :		720.38 metros cuadrados			
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	540.285	0.45	321.21	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5 V	2,521.33	0.88	633.40	SI cumple
AREA LIBRE	0.25	180.095	0.55	399.17	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	108.057	0.18	131.10	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 10 - NIVELES		02-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.52 METROS		SI cumple

SEXTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
HOTEL 3 ESTRELLAS	1-CAJÓN POR CADA 3 HABITACIONES	29 HABITACIONES/3 =10	12-CAJONES (01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS)	SI CUMPLE
TOTAL	10-CAJONES			

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

ALINEAMIENTO VIAL.

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial TV No. 000062/22 de fecha a los 25- veinticinco días del mes de febrero del año 2022- dos mil veintidós; respecto al predio ubicado en la Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol en el Municipio de Monterrey-Nuevo León, con expediente catastral 70)15-153-002, en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, (respetar ochavo de 3.00 metros por 3.00 metros en la esquina formada por éstas 2-dos vialidades) Por la Avenida Morones Prieto deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras y por la Avenida Chapultepec deberá respetar el ancho total de 28.00 metros es decir 14.00 metros del eje de la avenida hacia ambos lados.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (HOTEL DE 3 ESTRELLAS)**, en el inmueble que nos ocupa; y, por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (HOTEL DE 3 ESTRELLAS)**; en el inmueble ubicado en la **AVENIDA CHAPULTEPEC N.º. 301 EN LA COLONIA CARACOL EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral

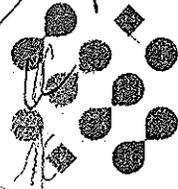
Monterrey
2021 - 2024

13/23

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

11717

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



No. (70)15-153-002, el cual cuenta con superficie de 720.38 metros cuadrados, donde se autoriza realizar una construcción de 633.40 metros cuadrados.

SEGUNDO. En cuanto a la construcción, queda condicionado a cumplir con lo siguiente:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 7 al 7 de 7)**, la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados del **PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (HOTEL DE 3 ESTRELLAS)** 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 apereibir 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 escombro, 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

14/23



implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **SERVICIOS (HOTEL DE 3 ESTRELLAS)**

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

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

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

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

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

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

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

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 los **ASPECTOS ECOLOGICOS** deberá respetar lo señalado en el oficio No. **DGDV-0009/24** y dictamen **LTA-239/23** de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero 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 período que dure la obra de construcción.

3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.

4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.

5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCA, material reusable: RU y residuos para disposición final) **aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.**

16/23



OFICIO No. : SEDUSO/000821/2024
EXP. ADM: L-USDE-000214-23-02

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>

2021 - 2024

17/23

con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

25. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

Durante la etapa de operación. -

Generales

27. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturaleza (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).

28. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Intercity Garza Sada Tec" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 1923/SMA-DIRA/23).

29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Intercity Garza Sada Tec".

30. 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 18 fracción IV 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.

31. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

32. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

33. 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.

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

35. 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.

36. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

37. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

38. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.



- 39. 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.
- 40. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 41. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
- 42. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural; además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

43. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

44. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

48. 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

49. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

50. 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.

51. 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.

52. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

53. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

54. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-176-22 el cual fue resuelto con la reposición de 108 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.

55. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 06-seis árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 6 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

56. 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.

57. 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.

2021 - 2024

19/23

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

11720

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



d) Debe dar cumplimiento a lo que señala la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

Mediante oficio número DPT/V/262/2023, de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/25533/2023 para el expediente administrativo L-000064-22 de fecha 26 de octubre de 2023.

La presente se circunscribe a los aspectos de Vialidad 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.

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/513/2023, para el expediente administrativo número L-000064-22, que fuera autorizado el 26-veintiseis de octubre de 2023- dos mil veintitrés.

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/115/NOVIEMBRE/2023 de fecha a los 14-catorce días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, 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.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envoltente térmica de la edificación:

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

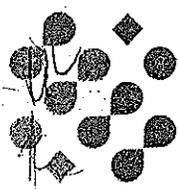
- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (e. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar 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 de agua, 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

h) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar y dar cumplimiento a lo indicado:

Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-371-2023 de fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (HOTEL 3 ESTRELLAS), ubicado en ubicado en la Avenida Chapultepec Número 301, Colonia Caracol, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70)15-153-002, 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 medias 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. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, Lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación del procedimiento administrativo correspondiente.

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

QUINTO. De conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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 y de acuerdo a lo señalado por el citado artículo fracción II, la construcción autorizada tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación de esta resolución.

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

SEPTIMO: 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,



OFICIO No. : SEDUSO/000821/2024
EXP. ADM: L-USDE-000214-23-02

memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad. Así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido por los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

OCTAVO. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Además, deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

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

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

DECIMO PRIMERO. Expídanse las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DEL USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALOJAMIENTO, HOTEL DE 3 ESTRELLAS); previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey
2021 - 2024

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

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

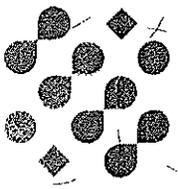
ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/NLMM/MAZS/Nccg/Lpmid

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] su carácter de q. propietaria siendo las 16:30 horas del día 10 del mes de enero del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Elena Penelope Marquiche Alvarez
No. DE GAFETE 212998
FIRMA [Signature]

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



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000214-23-02
	Fecha de Clasificación	30 de abril de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de abril de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 2: 1. Nombre, 4. Cédula profesional. Página 3: 1. Número de OCR (Credencial de Elector), 2. Nombre, 4. Cédula profesional. Página 4: 1. Nombre, 4. Cédula profesional. Página 9: 1. Nombre, 4. Cédula profesional. Página 10: 1. Nombre, 4. Cédula profesional. Página 23: 1. Número de OCR (Credencial de Elector), 2. Nombre, 3. Firma autógrafa	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	