



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. SEDUSO/0001308/2024
EXP. ADM: L-USDS-000200-23-03

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE TERRACENTRO 400, S.A.
DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:
EUCALIPTO No. 400, COLONIA DEL PRADO MONTERREY,
NUEVO LEON.
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDS-000200-23-03, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro:-----
---VISTO, el expediente administrativo L-USDS-000200-23-03, formado con motivo de la solicitud presentada el 04-cuatro de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, por la persona moral denominada TERRACENTRO 400, S.A. DE C.V., por conducto de su representante legal el C. Eugenio Decrescenzo Julián; propietaria del inmueble ubicado en la calle Eucalipto No. 400, Colonia Del Prado, de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No. (70) 06-043-001, con una superficie de 2,000 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (Multifamiliar con 198-ciento noventa y ocho Unidades de Vivienda Tipo Departamento), COMERCIO (Abarrotes, Fruterías, Misceláneas, Carnicerías, Tortillerías, Panaderías, Accesorios y Regalos, Dulcerías, Florerías, Joyerías, Relojerías, Librerías, Papelerías, Mercerías, Ópticas) Y SERVICIOS (Refresquerías, Neverías, Agencia de Viajes, Alquiler de Ropa, Cibercafé, Estéticas, Sastrerías, Oficinas Administrativas, Consultorios, Veterinarias y Asesorías Académicas); para la totalidad de la superficie de terreno anteriormente descrito; para lo cual, una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

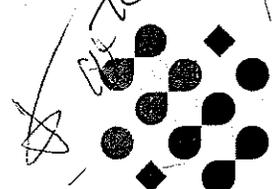
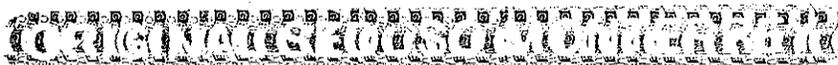
RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (Multifamiliar con 198-ciento noventa y ocho Unidades de Vivienda Tipo Departamento), COMERCIO (Abarrotes, Fruterías, Misceláneas, Carnicerías, Tortillerías, Panaderías, Accesorios y Regalos, Dulcerías, Florerías, Joyerías, Relojerías, Librerías, Papelerías, Mercerías, Ópticas) Y SERVICIOS (Refresquerías, Neverías, Agencia de Viajes, Alquiler de Ropa, Cibercafé, Estéticas, Sastrerías, Oficinas Administrativas, Consultorios, Veterinarias y Asesorías Académicas), para el inmueble ubicado en calle Eucalipto No. 400, Colonia Del Prado, de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No. (70) 06-043-001.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

A) Para el trámite del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

III Inciso a). - Solicitud correspondiente. Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Eugenio Decrescenzo Julián, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "TERRA CENTRO 400" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE en su carácter propietario, del predio ubicado en la calle Eucalipto Número 400, Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral (70)06-043-001, a través de la cual solicita la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar(198-unidades de vivienda Tipo Departamento), COMERCIO (Abarrotes, Fruterías, Misceláneas, Carnicerías, Tortillerías, Panaderías, Accesorios y Regalos, Dulcerías, Florerías, Joyerías, Relojerías, Librerías, Papelerías, Mercerías, Ópticas) Y SERVICIOS(Refresquerías, Neverías, Agencia de Viajes, Alquiler de Ropa, Cibercafé, Estéticas, Sastrerías, Oficinas Administrativas, Consultorios, Veterinarias y Asesorías Académicas), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arquitecto Josué Gallegos López, con cedula profesional 1153374, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 26-veintiséis días del



mes de octubre 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.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Incisos b). - Pago de derechos correspondientes.

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

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 16,248-dieciseis mil doscientos cuarenta y ocho, de fecha 17-diecisiete de Junio del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco; con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en esta Ciudad; la cual contiene la constitución de la sociedad denominada "TERRA CENTRO 400" S.A. DE C.V., y el otorgamiento de poderes entre otros al C. Eugenio Decrescenzo Julián; Registrada en la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con folio mercantil electrónico número 2021058097 de fecha 19-diecinueve de agosto del 2021-dos mil veintiuno.
- Presenta Carta Poder de fecha 14-catorce de Febrero del 2022-dos mil veintidós, Certificado ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso quien es Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, tomándose razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo número 025/158,931/2022, de fecha 17-diecisiete de Febrero del 2022-dos mil veintidós; celebrado por el Sr. Eugenio Decrescenzo en representación de la sociedad denominada "TERRA CENTRO" S.A. DE C.V. quien comparece por su propios derechos en carácter de OTORGANTE, [REDACTED] quien comparece por su propios derechos en carácter de ACEPTANTES.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Eugenio Decrescenzo Julián, con número [REDACTED] (Apoderado de la sociedad denominada "TERRA CENTRO 400" S.A. DE C.V.),
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] con número [REDACTED] (gestor).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso d). Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO 23008/2023 y número de expediente administrativo L-000160/21 de fecha 15-quinque de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, en el inmueble ubicado en la calle Eucalipto N° 400, en la Colonia Del Prado e identificado con el número de expediente catastral (70) 06-043-001, el cual tiene una superficie total de 2,000.00 metros cuadrados.

Cabe señalar que de acuerdo al resolutivo y en concordancia con el CONSIDERANDO SEXTO del citado expediente administrativo, se estableció que "... Para el caso de que el predio se encuentre en los supuestos del artículo 73 del reglamento de zonificación y usos del suelo, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT..."

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Incisos e). - Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Presenta juego de Planos (1 de 9 al 9 de 9) correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Obra nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (198-unidades de vivienda tipo departamento), COMERCIO (Abarrotes, Fruterías, Misceláneas, Carnicerías, Tortillerías, Panaderías, Accesorios y Regalos, Dulcerías, Florerías, Joyerías, Relojerías, Librerías, Papelerías, Mercerías, Ópticas) Y SERVICIOS (Refresquerías, Neverías, Agencia de Viajes, Alquiler de Ropa, Cybercafé, Estéticas, Sastrierías, Oficinas Administrativas, Consultorios, Veterinarias y Asesorías Académicas) con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Gobierno
de
Monterrey
2023-2024



III. Inciso f). - Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de junio del año 2023- dos mil veintitrés, realizado y signado por M.C. José Federico López Vázquez con número de cédula Profesional 2958754, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 20-veinte días del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitrés en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado calle Eucalipto número 400, Colonia del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)06-043-001.
- Presenta oficio número DGMEP/747/2023 y plano de propuesta señalización vial, de fecha 24-veinticuatro de noviembre del 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió VO.BO. de la propuesta de Movilidad.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso g). - Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 3932/IA/22 de fecha 25-veinticinco de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO; en un predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, en la colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey N.L. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.
- Presenta copia de Ficha Ambiental, recibida por esta Secretaría en fecha 09-nueve de mayo de 2023-dos mil veintitrés, a través de la cual la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen número LTA-000201-23, con número de oficio N° DGDV-2877/23 de fecha 11-once de diciembre del año 2023- dos mil veintitrés, en el cual indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente a los trámites Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (obra/nueva) y Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar con 198-ciento noventa y ocho unidades de vivienda tipo departamento), Locales Comerciales y Servicios, con relación al predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, colonia Del Prado de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 06-043-001.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- Presenta copia simple del oficio SADM-DG/ SP-0523-23, Siebel-1-18621972 F-543/23, de fecha 24-veinticuatro de agosto del 2023-dos mil veintitrés, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., donde se considera FACTIBLE con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio, señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio para un desarrollo de tipo mixto con una cantidad pre establecida de 198 departamentos y 11-locales, en una superficie de 2,000.00 m², ubicado sobre la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 06-043-001.

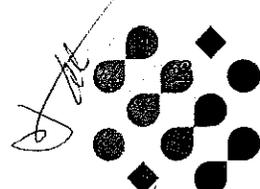
Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² - Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- Presenta oficio OPFS-148/2023, de fecha a los 06-seis días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera FACTIBLE, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado, en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 06-043-001.

DIRECCIÓN GENERAL DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

12673



Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

B) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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 Suelo, 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;

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

V. Presentar plano de localización del predio;

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o 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;

XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M² - mil quinientos metros cuadrados;

XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M² - mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (A), y requerida a su vez en la fracción III en sus respectivos incisos a), b), c), d), e), h), i) y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

• Presenta Escritura Pública Número 16,877-dieciséis mil ochocientos setenta y siete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de octubre del 2021- dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Titular de la Notaría Pública número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en este Municipio; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de un Bien Inmueble, a favor de la sociedad denominada "TERRA CENTRO 400" S.A. DE C.V., Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 11886, Volumen 309, Libro 476, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 30 de noviembre del 2021.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio número 356F-1224 con fecha de pago de 23-veintitres de enero del 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial 2024, para el predio ubicado en la calle Eucalipto y Crespones 400, identificado con el número de expediente catastral 06-043-001.

Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

Secretaría de Desarrollo Urbano y Sostenible



Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Suelo y Edificación, por la cantidad de \$ 8,714.16, con número de recibo folio 3170000031799 de fecha 04-cuatro días del mes de octubre de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

Presenta 4-cuatro fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores impresas a color respectivamente del predio.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

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

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VIII. 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;

Presenta levantamiento físico de los predios colindantes al predio detectándose que colinda con servicios y calles públicas.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

XII. 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 Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado, Monterrey N.L., expedido por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 16 de junio del 2023 - 16 de agosto del 2023.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

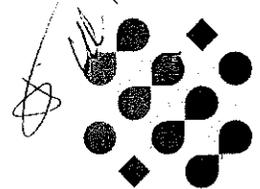
Presenta Carta Responsiva del Director Responsable de la Obra de fecha 26-veintiseis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, firmada por el Arquitecto [redacted] con número de cedula profesional N° [redacted] para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva), y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 198 departamentos), Comercio (Locales Comerciales) y Servicios, que se llevará a cabo en la calle Eucalipto número 400, en la Colonia Del Prado, en el Municipio de Monterrey-Nuevo León, identificado con el expediente catastral 06-043-001.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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



- IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- 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 30,726.57 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4c.

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

Considerando que la Obra Nueva de construcción es de 30,726.57 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4c, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Eugenio Decrescenzo Julián, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "TERRA CENTRO 400" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE en su carácter propietario, del predio ubicado en la calle Eucalipto Número 400, Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70)06-043-001, a través de la cual solicita la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para HABITACIONAL (Multifamiliar con 198-unidades de vivienda Tipo Departamento), COMERCIO (Abarrotes, Fruterías, Misceláneas, Carnicerías, Tortillerías, Panaderías, Accesorios y Regalos, Dulcerías, Florerías, Joyerías, Relojerías, Librerías, Papelerías, Mercaderías, Ópticas) Y SERVICIOS (Refresquerías, Neverías, Agencia de Viajes, Alquiler de Ropa, Cibercafé, Estéticas, Sastreías, Oficinas Administrativas, Consultorios, Veterinarias y Asesorías Académicas), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arquitecto Josué Gallegos López, con cedula profesional 1153374, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 26-veintiseis días del mes de octubre 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 9 al 9 de 9) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. Eugenio Decrescenzo Julián como apoderado de "TERRA CENTRO 400" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de propietarios y Director Responsable de Obra el Arquitecto Josué Gallegos López, con cédula profesional 1153374, sobre el predio que nos ocupa.

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

• Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso c) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, B) del artículo 160 bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del presente Dictamen.

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

• Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) del artículo 160 Bis, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del presente Dictamen.

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 26-veintiseis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Ing. Civil José Román Cuellar Molina con número de cédula Profesional 3465957, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha estudio y carta responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)06-043-001.

Gobierno
de
Monterrey
2023 2024



7. Alineamiento Vial.

Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000390/22 en fecha 10-diez días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)06-043-001, 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 las calles Eucalipto, Lorenzo Garza y Henry Dunant deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; y en la esquinas formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar ochavos mínimos 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 26-veintiséis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, realizados y signados por el Ingeniero 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 26-veintiséis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)06-043-001.

9. Estudio de mecánica de suelos.

Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por Ingeniero [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 30- treinta días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)06-043-001.

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

Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio N° DPCE-SAP-AR-416-2023 de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de Proyecto de Construcción de dos Torres para Multifamiliar para 198-departamentos, Área Comercial y de Servicios, ubicada en Eucalipto número 400, Colonia Del Prado, Monterrey Nuevo León, 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.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso g) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen

13. Estudio de impacto vial.

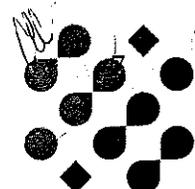
Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

Presenta Estudio de Riesgo Geológico- Geofísico y su Mitigación, de fecha del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, Colonia del Prado, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

Presenta Estudio de Hidrológico, de fecha a loa 15-quince días del mes de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 15-quince días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado, en el Municipio de Monterrey N.L. e identificado con el número de Expediente Catastral (70)06-043-001.

Tratándose de construcciones 3b, 4a, 4b o 4c se deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.



• Presenta copia simple de Póliza: [REDACTED] de fecha 14-catorce días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés expedida por CHUBB SEGUROS MÉXICO SOCIEDAD ANONIMA con una vigencia del 20-veinte días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés a los 15- quince días del mes junio del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la Construcción de 198 departamentos y 11 locales comerciales, ubicado en la calle Eucalipto número 400 en la Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 06-043-001.

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

• Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha a 1-un día del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por In: [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] respectivamente, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, en la Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 06-043-001

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 interiores y 04-cuatro fotografías exteriores del predio.

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 la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado, Monterrey 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 Instructivo, con Oficio N° SEDUSO 23008/2023 y número de expediente administrativo L-000160/21 de fecha 15- quince de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios , en el inmueble ubicado en la calle Eucalipto número 400, en la Colonia Del Prado e identificado, con el número de expediente catastral (70) 06-043-001, el cual tiene una superficie total de 2,000.00 metros cuadrados.

• Presenta copia simple de constancia de fecha 23-veintitres de junio del 2021-dos mil veintiuno, emitida bajo el número de permiso 003579-2021 y dentro número del expediente administrativo TM-000099-21, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, quien autoriza la LICENCIA DEMOLICIÓN TOTAL de 948.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 06-043-001, ubicado en la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado, en el municipio de Monterrey Nuevo León.

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

Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso g) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen

VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;

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

VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando éstos puedan ser legibles; y,

• Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo USB.

Gobierno
de
Monterrey
2023-2024



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

Presenta copia simple de pago por Reposición de arbolado y carta compromiso emitida por Viveros Nuevo León con factura número de folio 316 de fecha 11-once días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, correspondiente a 108 árboles nativos de la región de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado lineamientos L-USDS-000200-03 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000032566 de fecha 11-once días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés.

Presenta copia simple de PDE-000573-23 en el cual se emitieron Lineamientos Ambientales de fecha 17- diecisiete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés en el cual no se requirió de reposición de arbolado al vivero municipal (se repusieron 54-árboles nativos de 3-pulgadas en el PDE-067-22).

D) 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;
V. Pago de derechos correspondientes;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en la fracción III incisos b), d), e), f), y g) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado B) fracción II y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el apartado C) de los numerales 6,8 y 9 respectivamente, del presente Dictamen.

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

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

E) 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 pretenda, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A) y a su vez es requerida en la fracción III incisos a), c), e), y e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado B) fracción II y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del presente Dictamen.

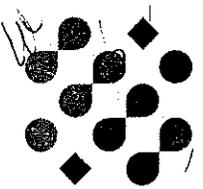
V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), fracción III, inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León del presente Dictamen.

En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (obra nueva) para Multifamiliar (198-unidades de vivienda tipo departamento), COMERCIO (Abarrotes, Fruterías, Misceláneas, Carnicerías, Tortillerías, Panaderías, Accesorios y Regalos, Dulcerías, Florerías, Joyerías, Relojerías, Librerías, Papelerías, Mercerías, Ópticas) Y SERVICIOS (Refresquerías, Neverías, Agencia de Viajes, Alquiler de Ropa, Cybercafé, Estéticas, Sastrerías, Oficinas Administrativas, Consultorios, Veterinarias y Asesorías Académicas)

VII. Derogado.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN GOBIERNO TRANSPARENTE, EFICIENTE Y SOSTENIBLE SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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

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

IX. Alineamiento Vial;

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

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

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

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

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

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

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción VIII del artículo 160 Bis, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León, del presente Dictamen.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso g) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Suelo y Edificación, por la cantidad de \$ 8,714.16, con número de recibo folio 3170000031799 de fecha 04-cuatro días del mes de octubre 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, inciso C), numeral adicional III del presente Dictamen.

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

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

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

Gobierno
C3

Monterrey
2023-2024



Presenta carta Responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de octubre del 2023-dosmil veintitrés como Director Responsable de Obra el Arquitecto [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)06-043-001.

Presenta carta Responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del 2023-dosmil veintitrés como Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales el Ingeniero Civil [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)06-043-001.

Presenta carta Responsiva de fecha 30-treinta días del mes de septiembre del 2023-dosmil veintitrés como Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos el Ing [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)06-043-001.

Presenta carta Responsiva de fecha en el mes de septiembre del 2023-dosmil veintitrés como Responsable del estudio de Riesgo Geológico y Su Mitigación el M.C. Ing [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)06-043-001.

Presenta carta Responsiva de fecha 15-quince días del mes de septiembre del 2023-dosmil veintitrés como Responsable del Estudio Hidrológico-Hidráulico-Riesgos-Impacto Hidrológico Cero, el Ing [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)06-043-001.

Presenta carta Responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del 2023-dosmil veintitrés como Responsable del Estudio de Movilidad e Impacto Vial, con fecha Junio del año 2023, el M.C. José Federico López Vázquez con cédula profesional número 2958754, para el predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)06-043-001.

F) 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, A) fracción III inciso c), del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, B) fracción II del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, C), numerales 1 y 3 respectivamente y E) fracción XV y XVI, del presente Dictamen.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), numerales 3 del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización en conjunto de la Licencia de Uso del Suelo, de la Licencia de Construcción (obra nueva) y de la Licencia de Edificación para Multifamiliar, Comercio y Servicios

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

Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente determinación. Una vez analizadas y descritas las anteriores constancias; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) a la e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 100 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70)06-043-001, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**. En una zona clasificada como **(HM) - HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en la cual los Usos solicitados para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)**, son considerados como **PERMITIDOS**; **2.1.1 abarrotes, fruterías y misceláneas**, son consideradas como **PERMITIDOS**, **2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.9 Florerías y Arreglos Florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.14 Mercaderías, 2.2.16 Ópticas** son considerados como **CONDICIONADOS**; **3.1.1 Agencia de Viajes, 3.1.2 Alquiler de Ropa, 3.1.6 Cibercafé, 3.1.14 Sastrerías, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos, 3.17.2 Consultorios Veterinarios, 3.18.8 Asesorías Académicas** son considerados como **CONDICIONADOS**; para el uso de **3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas** son consideradas como **PERMITIDOS**.

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para **HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) COMERCIO Y SERVICIOS** mediante Oficio N° SEDUSO/23008/2023 y N° de expediente administrativo L-000160/21 de fecha 15-quince de mayo del 2023-dos mil veintitrés.

Ahora bien, es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; mismo que se marca en el punto **1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO**, del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... **II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o requerirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.**

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos/la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

Gobierno
de
Monterrey
2023 - 2024



II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

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

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR le son aplicables los Requerimientos I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; a los cuales da cumplimiento de la siguiente manera:

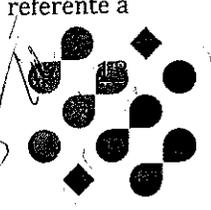
Requerimiento I. Predominancia: De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta secretaria en fecha 16-dieciseis de octubre del 2023-dos mil veintitrés, se verificaron los usos de suelo de los lotes colindantes, considerando la distancia de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, y en ambos lados de las aceras de las calles que se refiere en este Requerimiento, entrando en análisis por la Calle Henry Dunant de los 11 lotes totales que corresponde al 100%, 07- lotes tienen un uso diferente al habitacional unifamiliar habitado o sea el 64 %, además un lote adyacente también tiene uso diferente al habitacional unifamiliar; así mismo 04- lotes tienen uso habitacional unifamiliar habitado que corresponden al 36 % por lo cual se da cumplimiento a este Requerimiento.

Requerimiento II. Contaminación: Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Oficio N° DGDV-2877/23 de fecha 11-once de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir.

Requerimiento III. Impacto Vial: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió una Opinión Técnico Vial mediante oficio número DPT/V/256/2023 de fecha 16-dieciseis de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, a través del cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, donde se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

Requerimiento IV. Seguridad: Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Estado, bajo número de oficio DPCE-SAP-AR-416-2023, de fecha 28 de junio del 2023, emitió las medidas de prevención de riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el Proyecto de Construcción de dos Torres para Multifamiliar para 198 departamentos, Área Comercial y de Servicios, en el establecimiento ubicado en la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado, Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA. De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516, adscrito a esta Secretaría, en fecha 05-cinco de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, se hace constar que al momento de la visita se pudo observar que en el predio en cuestión, no hay construcción referente a



los planos arquitectónicos presentados, ni demolición en el mismo, está abandonado el inmueble sin algún uso en específico y se encuentra delimitado por muros perimetrales. Todavía no existe alguna construcción cotejando con los planos arquitectónicos presentados, está el terreno en firme de concreto. Todavía no hay construcción referente a los planos arquitectónicos presentados, ni cajones de estacionamiento delimitados, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución. Al realizar la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes contabilizando un total de 11 lotes, los cuales 04 lotes de casa habitación, los 07 restantes con giros de uso de suelo diferentes, por las aceras de cada lado y la acera del frente a los 100 metros ya sea comercio, central de ruta de camiones, estación de cruz roja, un instituto y oficina. Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 por Construir: 30,726.57 m2
M2 de Construcción total: 30,726.57 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 30,726.57 m2
M2 de Edificación total: 30,726.57 m2
M2 Estacionamiento Techado: 8,552.62 m2
Número de Departamentos: 198-unidades
Número de Locales: 08-unidades
Número de Oficinas: 03-unidades
No. de cajones de estacionamiento: 214- cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS.

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
CISTERNA	124.83	124.83	ÁREA DE CISTERNA
PLANTA BAJA	1611.08	1611.08	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 21-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ÁREA PARA MOTOCICLETAS, ÁREA PARA BICICLETAS, 08-LOCALES COMERCIALES, 03-OFCINAS, LOBBY DE DEPARTAMENTOS, VESTIBULO DEPARTAMENTOS, ADMINISTRACIÓN, SALA DE JUNTAS, SITE, BAÑOS, CUARTO ELECTRICO, CUARTO DE BOMBAS, COMEDOR DE EMPLEADOS, BAÑOS, CASETA DE VIGILANCIA, DEPOSITO DE BASURA, ESCALERAS Y ELEVADORES.
2 NIVEL	1812.06	1812.06	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 25-CAJONES (03-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ÁREA DE ALMACENES, ÁREA DE RAMPAS VEHICULARES, ESCALERAS Y ELEVADORES.
3 NIVEL	1919.50	1919.50	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 44-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ÁREA DE ALMACENES, RAMPAS VEHICULARES, ESCALERAS Y ELEVADORES
4 NIVEL	1919.50	1919.50	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 44-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ÁREA DE ALMACENES, RAMPAS VEHICULARES, ESCALERAS Y ELEVADORES.
5 NIVEL	1919.50	1919.50	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 44-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ÁREA DE ALMACENES, RAMPAS VEHICULARES, ESCALERAS Y ELEVADORES.
6 NIVEL	1690.48	1690.48	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 36-CAJONES (01-CAJON PARA DISCAPACITADOS), ÁREA DE ALMACENES, RAMPAS VEHICULARES, ESCALERAS Y ELEVADORES.
7 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE AMENIDADES (ÁREA DE ASADORES, ÁREA DE JUEGOS, GIMNASIO, SALON POLIVALENTE, TERRAZA LOUNGE, COCINAS, BAÑOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
8 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (12-UNIDADES), ÁREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
9 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (12-UNIDADES), ÁREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
10 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (12-UNIDADES), ÁREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
11 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (12-UNIDADES), ÁREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
12 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (12-UNIDADES), ÁREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
13 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (12-UNIDADES), ÁREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.

GOBIERNO
DE
COSTA RICA

SECRETARÍA
DE PLANEACIÓN
Y POLÍTICA
URBANA



14 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(12-UNIDADES), AREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
15 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(12-UNIDADES), AREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
16 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(12-UNIDADES), AREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
17 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(12-UNIDADES), AREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
18 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(12-UNIDADES), AREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
19 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(12-UNIDADES), AREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
20 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(12-UNIDADES), AREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
21 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(12-UNIDADES), AREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
22 NIVEL	1119.81	1119.81	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(12-UNIDADES), AREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
23 NIVEL	604.22	604.22	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(06-UNIDADES), AREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
24 NIVEL	604.22	604.22	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(06-UNIDADES), AREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
25 NIVEL	604.22	604.22	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(06-UNIDADES), AREA DE EQUIPOS DE CLIMAS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
TOTAL	30,726.57	30,726.57	MULTIFAMILIAR(198-DEPARTAMENTOS), 08-LOCALES COMERCIALES Y 03-OFIGINAS Y ESTACIONAMIENTO PARA 214-CAJONES(12-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)

SEXTO. Análisis y aplicación de Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey.

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

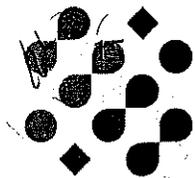
Es importante señalar que el Plan de Desarrollo citado, en el numeral 10.2.3 establece que " ... En tanto se realiza el Plan o Programa de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), en los predios que tengan una superficie de cuando menos 2000m, colindante a las líneas del Metro de la Ecovía se permitirá lo siguiente:

- a) En la zona D.O.T., conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, se podrá incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS) indicados en el Plano de Densidades del presente Plan, en un 100%, así como disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En esta zona se permitirán las edificaciones con uso mixto (comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores), en cuyo caso la densidad y lineamientos urbanísticos será Libre.
- b) La altura máxima de las edificaciones aplicable en esta zona, será la que corresponda a la densidad ya incrementada, esto es, la densidad que resulte al incrementarse en un 100%, la señalada en el Plan.
- c) En los predios ubicados en el Barrio Antiguo, que estén en el supuesto descrito en el inciso anterior, previo a cualquier autorización, se deberá contar con dictamen positivo de la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo de conformidad con lo señalado por el Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey.

Monterrey
2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE,
CONSERVACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

12679



d) En la zona D.O.T., descrita en el inciso a), se deberán implementar programas de movilidad urbana sustentable, a través del mejoramiento de banquetas, habilitación de ciclovías, sendas peatonales y reforestación de espacios públicos con especies nativas. En estas zonas, los proyectos de construcción y edificación del suelo, deberán ubicar las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV), al frente del predio, con la finalidad de crear sendas o corredores verdes..."

Y atendiendo las disposiciones reglamentarias municipales, específicamente el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que estas son de orden público e interés general, teniendo por objeto establecer el conjunto de normas y lineamientos urbanísticos conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigente.

Señalando a su vez, que lo no previsto por este Reglamento se aplicarán supletoriamente las Leyes, Reglamentos y Planes en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y de ordenamiento territorial y demás disposiciones de carácter general aplicables, estableciendo en el artículo 4 fracción LXXXIV, que deberá entenderse por Zona DOT lo siguiente: "...Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación..."

También, el artículo 73 del citado Reglamento señala en el Capítulo V, Conservación y Mejoramiento Urbano, Sección Primera, Desarrollo Orientado al Transporte, lo siguiente:

"...Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.

II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.

III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.

IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.

V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.

VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.

VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados..."

Gobierno
de
Monterrey
2021 2024



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

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

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

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

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

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

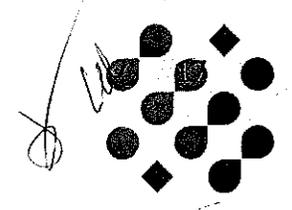
Atento a lo anterior tenemos que, a la verificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se constata que el predio ubicado en la calle Eucalipto N° 400, Colonia Del Prado, se ubica a una distancia de 93.00 metros al eje de la línea 2 del Metro.

Que en el predio materia de análisis, ubicado en la calle Eucalipto N° 400, Colonia Del Prado, identificado con el expediente catastral 70) 06-043-001 con una superficie total de 2,000.00 metros cuadrados.

Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto pretendido corresponde a un **Uso Mixto** por consistir en una edificación con comercio, en planta baja, estacionamientos y uso habitacional en los niveles superiores, resulta acorde a las políticas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por encontrarse el inmueble materia de este análisis a 93.00 metros del eje de la Línea 2 del Metro, cumpliéndose con la condicionante de estar en un radio menor a 800 metros lineales, contando el predio con una superficie Total de 2,000.00 metros cuadrados. Por lo tanto, resultan aplicables los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humano Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, *"...Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El área*

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
CALLE EUCALIPTO N° 400, COLONIA DEL PRADO, MONTERREY, N.L.
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas...

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 2,000.00 m², en donde el 8% de esta superficie da un total de 160.00 metros cuadrados y presenta 297.66-metros cuadrados, los cuales son indicados en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición y en plano anexo.

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO CON BENEFICIOS A LA ZONA DOT.

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 214- cajones (12-cajones para discapacitados)	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Multifamiliar	1 cajón	Por vivienda	198- viviendas	198- cajones		
Abarrotes, Fruterías y misceláneas	1-cajón	35.00 M2	229.326 m2.	07-cajones		
oficinas	1-cajón	45.00 M2	134.598 m2	03-cajones		
Tiendas de especialidades, servicios	1-cajón	35.00 m2	176.963 m2	5-cajones		
REQUIERE UN TOTAL	*213- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 107-cajones					

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

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial TV No. 000390-22 en fecha a los 10-diez días del mes de agosto del año 2022-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en la calle Eucalipto con número 400, Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 06-043-001, 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 las calles Eucalipto, Lorenzo Garza y Henry Dunant deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; y en la esquinas formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros.

NOVENO. DICTAMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. DGDV-2877/23 dentro del dictamen LTA-000201-23, de fecha a 11-once días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDS-000200-23-03, ubicado en la en la calle Eucalipto con número 400, en la Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 06-043-001; mismos que más adelante se trasciben.
- Mediante Oficio No. DGMEP/747/2023 y plano de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2023- dos mil veintitrés, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público emitió el VISTO BUENO CONDICIONADO mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.

Mediante oficio número oficio DPT/V/256/2023 de fecha a los 16-dieciseis días del mes de noviembre del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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/109/OCTUBRE/2023 de fecha a los 13-trece días del mes de diciembre del año 2023- dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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

Gobierno
de
Monterrey
2023 2024



garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

- Mediante oficio número DPT/G065/2023 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la Opinión Técnico Geológica-Geotécnica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.
- Mediante oficio número DPT/H090/2023 de fecha a los 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

DICTAMENES EXTERNOS

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio N° DPCE-SAP-AR-416-2023 de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de Proyecto de Construcción de dos Torres para Multifamiliar para 198-departamentos, Área Comercial y de Servicios, ubicada en Eucalipto número 400, Colonia Del Prado, Monterrey Nuevo León, 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 derivan para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 3932/IA/22 de fecha 25-veinticinco de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO; en un predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, en la colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey N.L. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

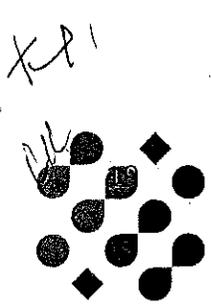
PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se AUTORIZA la LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL(Multifamiliar con 198-ciento noventa y ocho Unidades de Vivienda Tipo Departamento), COMERCIO (Abarrotes, Fruterías, Misceláneas, Carnicerías, Tortillerías, Panaderías, Accesorios y Regalos, Dulcerías, Florerías, Joyerías, Relojerías, Librerías, Papelerías, Mercerías, Ópticas) Y SERVICIOS (Refresquerías, Neverías, Agencia de Viajes, Alquiler de Ropa, Cibercafé, Estéticas, Sastrerías, Oficinas Administrativas, Consultorios, Veterinarias y Asesorías Académicas), para la totalidad de la superficie de terreno de 2000.00 metros cuadrados, respecto al predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70)06-043-001, con una construcción total de 30,726.57 metros cuadrados, la presente aprobación.

SEGUNDO. Se condiciona al cumplimiento de los lineamientos urbanísticos, normatividad de estacionamiento y demás obligaciones señaladas, y además deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

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

de
Monterrey
2023-2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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 9 al 9 de 9), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (198-ciento noventa y ocho unidades de vivienda tipo Departamento) Y COMERCIO(Abarrotos, Fruterías, Misceláneas, Carnicerías, Tortillerías, Panaderías, Accesorios y Regalos, Dulcerías, Florerías, Joyerías, Relojerías, Librerías, Papelerías, Mercerías, Ópticas) Y SERVICIOS(Refresquerías, Neverías, Agencia de Viajes, Alquiler de Ropa, Cibercafé, Estéticas, Sastrerías, Oficinas Administrativas, Consultorios, Veterinarias y Asesorías Académicas) 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 escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra/ así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

Gobierno
de

Monterrey
2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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

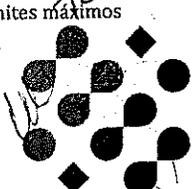
1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 9 al 9 de 9) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa 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 MULTIFAMILIAR (198-ciento noventa y ocho unidades de vivienda tipo departamento), COMERCIO COMERCIO (Abarrotes, Fruterías, Misceláneas, Carnicerías, Tortillerías, Panaderías, Accesorios y Regalos, Dulcerías, Florerías, Joyerías, Relojerías, Librerías, Papelerías, Mercerías, Ópticas) Y SERVICIOS (Refresquerías, Neverías, Agencia de Viajes, Alquiler de Ropa, Cybercafé, Estéticas, Sastrerías, Oficinas Administrativas, Consultorios, Veterinarias y Asesorías Académicas).
4. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
10. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
14. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
16. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
17. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
19. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
20. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
21. Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
23. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV/2877/23 y dictamen LTA-000201/2023 de fecha 11-once días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos

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: RÚ y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia y casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos



permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.

7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
25. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

Durante la etapa de operación. -

Gobierno
de
Monterrey
2021-2024



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 naturalación (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 una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "DJ TOREO" emitido por la Secretaría Del Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 3932/IA/22).
- 29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "DJ-TOREO"
- 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 ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario común para departamentos), y de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y servicios).
- 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 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.

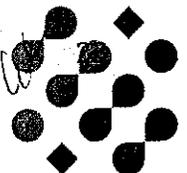
Emisiones al Aire

- 43. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina, este 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 del Estado previo a la operación del establecimiento.
- 46. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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-573-23 el cual no requirió de reposición de arbolado al vivero municipal (se repusieron 54-árboles nativos de 3 pulgadas en el PDE-067-22).
55. De acuerdo al plano presentado el proyecto no cuenta con área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá contar con 01 árbol de especie nativo con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 108-ciento ocho árboles) y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 108 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuota de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

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

- d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/747/2023 y plano de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal de la intersección de Pedro Anaya y Alfonso Reyes, tal como se indica en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar todas las adecuaciones geométricas indicadas en la intersección de Pedro Anaya y Alfonso Reyes, tal como se indica en el plano autorizado.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.

4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.

5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, *en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.*

- e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/256/2023 de fecha a los 16-dieciséis días del mes de noviembre del año 2023- dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- 1) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

Gobierno de
Monterrey
2023-2024

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y POLÍTICAS URBANAS,
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



- 2) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 3) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Estos deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:
I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

- 4) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 5) La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

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

- 6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 8) Los accesos vehiculares a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 9) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

- 10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.



- 11) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- 12) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 13) El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a una rampa.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

- 14) Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- 15) Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 16) Deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas tal y como se indica en la resolución de alineamiento vial. Lo anterior de acuerdo con el artículo 93 del reglamento de zonificación y usos de suelo y al artículo 2 fracción XXX del reglamento para las construcciones.

ARTÍCULO 93. En las esquinas formadas por el cruce de calles, se deberán dejar ochavos y/o curvaturas adecuadas para las maniobras de vueltas derechas. Las dimensiones mínimas para los ochavos deberán ser de 3-tres metros por lado, pudiéndose sustituir la línea recta de un ochavo por una curva circular o compuestas, la cual deberá tener un radio de giro mínimo de 3-tres metros. Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecruzan.

- 17) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 18) Con el fin de fijar obligaciones en cuanto a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones, señalización vial se presentará a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/108/OCTUBRE/2023 de fecha a los 13-trece 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:

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

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

g) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G065/2023 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS.

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 5 sondeos de exploración hasta una profundidad de 21.00 m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación

Gobierno
de
Monterrey
2023 2024

26



y nivel de desplante. El nivel freático se detectó a una profundidad de 13.80m. De acuerdo al Estudio se desprende la siguiente opción de cimentación a base de zapatas aisladas, zapatas corridas, desplantadas a una profundidad mínima de 2.5 a 3.0 m., se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 5.0 kg/cm2. Otra opción de cimentación es a base de pilas trabajando por punta y fricción desplantadas a profundidades de 15.00m. con una capacidad de carga admisible de 755 Ton/Pila a 2103 Ton/Pila.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO

Se determinó que en el área de estudio no se encuentran afloramientos de roca alguna, se tiene construcciones vecinas y las vialidades con una topografía sensiblemente plana y durante la ejecución de la mecánica de suelos y en base a la geología regional de estudio se sabe que el área se encuentra entre depósitos de rellenos y arcillas y conglomerados de cimentación de moderada a fuerte y subyaciendo a estos materiales la roca lutita de la Formación Méndez.

Se establece que no existe riesgo geológico para el proyecto a desarrollar, debiendo seguir las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos e hidrológico superficial y cálculo estructural de acuerdo a los procedimientos proporcionados en dicho informe, aunado a las recomendaciones de este estudio.

CON RESPECTO AL ANALISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES

Para la estabilidad de taludes, se propone emplear el sistema de taludes inclinados a 70°. El procedimiento de excavación será por etapas tipo peine. Si el tiempo de exposición es prolongado se recomienda proteger con concreto lanzado de 8 cm. de espesor reforzado con 2 mallas electrosoldadas tipo 6x6x10-10, cuatrapeadas entre sí. Se construirá un muro de contención en cada una de las áreas excavadas. Una vez terminado el muro, se excavará el tramo contiguo. Se repite el proceso.

CONCLUSIONES

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

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

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá 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 para el Estado de Nuevo León.

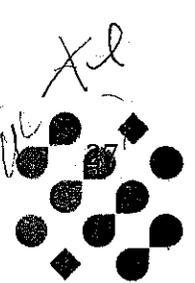
- h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H090/2023 de fecha a los 23-veintitres días del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitres, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Tomando en cuenta el Estudio Hidrológico-Hidráulico presentado y realizado por el Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza (Cédula 1942570) con fecha 15 de septiembre del 2023; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey.

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

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey.

Monterrey
2024



5. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
6. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
7. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingeniería / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente

Monterrey
2024

DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO



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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

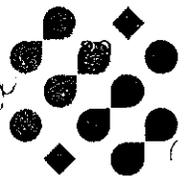
j) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio N° DPCE-SAP-AR-416-2023 de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de Proyecto de Construcción de dos Torres para Multifamiliar para 198 departamentos, Área Comercial y de Servicios, ubicada en Eucalipto número 400, Colonia Del Prado, Monterrey Nuevo León, se proceda 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.
- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 3932/1A/22 de fecha 25-veinticinco de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO, en un predio ubicado en la calle Eucalipto número 400, en la colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey N.L. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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

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



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

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

NOVENO. Expídase la presente resolución, 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.



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

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

TVNR/Munio/MUCS/Gim/Cedr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse 1 en su carácter de Apoderado siendo las 12:20 horas del día 14 del mes de Marzo del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Karatze Baltan Maldonado

FIRMA [Signature]

No. DE GAFETE 213578

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE 1

FIRMA 5

IDENTIFICACIÓN 2

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000200-23-03
	Fecha de Clasificación	31 de mayo de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	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	31 de mayo de 2024, Acta 05-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 2: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector) Pagina 3: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 5: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Pagina 6: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 7: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 8: 1. Nombre, 3. Cédula profesional, 4. Número de póliza. Pagina 11: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 30: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. 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.