



OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

**INSTRUCTIVO**

AL C. [REDACTED] CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

PRESENTE.

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número R-000027-21, se ha dictado por la C. Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiséis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, el expediente administrativo R-000027-21, formado con motivo de la solicitud presentada por el [REDACTED], propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN), DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GARANTÍA SUFICIENTE, PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS (25 UNIDADES) Y MULTIFAMILIAR (10 UNIDADES); respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de 6,625.55 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado al rubro, y

**RESULTANDO**

PRIMERO. Presentan solicitud oficial original correspondiente al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN), DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GARANTÍA SUFICIENTE, PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS (25 UNIDADES) Y MULTIFAMILIAR (10 UNIDADES).

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:

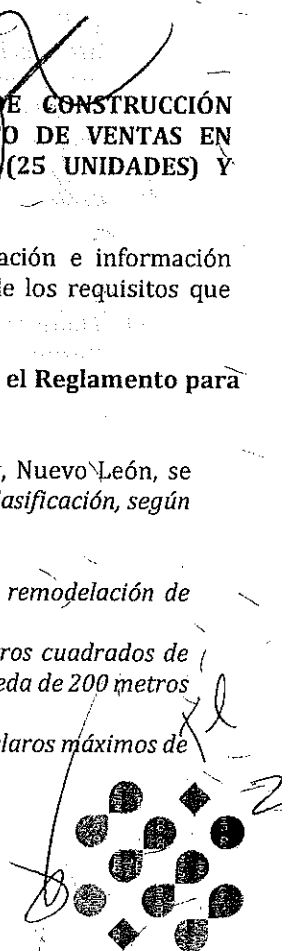
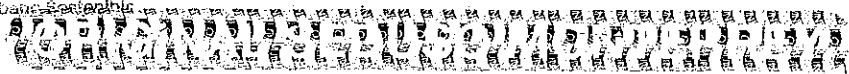
A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Ampliación), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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

En el presente caso trata de una **Ampliación** de construcción de **3,972.70** metros cuadrados, considerada 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 **Ampliación** 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 **Ampliación** de construcción es de **3,972.70** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos contenidos en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, así como lo señalado en los últimos párrafos 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. **1**, en su carácter de propietario del predio ubicado en la calle **2** identificado con el número de expediente catastral **3** por medio de la cual solicita las Licencia de Construcción (Ampliación) y de Uso de Edificación (Ampliación) y Proyecto de Ventas en Condominio y Régimen en Condominio Vertical para Oficinas Administrativas (25 unidades) y Multifamiliar (10 unidades); así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el propio Arq. **4** con cedula profesional **4**, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 12-doce de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**2) Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;**

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 10 al 10 de 10) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el **1** en su carácter de propietario del predio que nos ocupa, así como en su carácter de Director Responsable de Obra, con cedula profesional **4** esto en relación con el trámite de Licencia de Construcción (Ampliación) y de Uso de Edificación (Ampliación) y Proyecto de Ventas en Condominio y régimen en Condominio Vertical para Oficinas Administrativas (25 unidades) y Multifamiliar (10 unidades).





OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

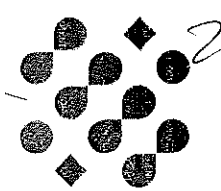
4) **Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 22,523-veintidós mil quinientos veintitrés, de fecha 18-dieciocho de febrero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito, relativo al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** con el número de expediente catastral [REDACTED] en la cual el C. José Roberto Garza Leal, comparece como comprador. Escritura la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 21,598-veintiún mil quinientos noventa y ocho, de fecha 14-catorce días de junio de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Manuel García Garza, Titular de la Notaría Pública Número 62-sesenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, relativo al **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado entre Banco Base, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Base, y el C. [REDACTED] para el inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 13,273-trece mil doscientos setenta y tres, de fecha 21-veintiuno de agosto de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Titular de la Notaría Pública Número 103-ciento tres, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, mediante el cual Banco Base, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Base, otorgó Poder General para Actos de Administración a favor de [REDACTED] documento el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio, bajo el Folio Mercantil Electrónico 128783 de fecha a los 21-veintiuno días del mes de agosto del año 2019-dos mil diecinueve.
- Presenta Carta Poder Simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 30-treinta de octubre de 2023-dos mil veintitrés, mediante la cual el [REDACTED], en su carácter de propietario del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] otorga poder a favor de la ([REDACTED] para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para régimen en Condominio Vertical, nombrando como Testigos a los [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con el número [REDACTED] (propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con el número [REDACTED] (gestora).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con el número [REDACTED] (testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con el número [REDACTED] (testigo).

5) **Comprobante del pago del impuesto predial al corriente;**



DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y ESPACIO  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



• Presenta copia simple de recibo oficial con folio 375G-1038, de fecha 24-veinticuatro de junio de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al 4to-cuarto Bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3

**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 19-diecinueve de enero de 2017-dos mil diecisiete, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] 1 con número de cédula Profesional [REDACTED] 4, manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 13-trece de septiembre de 2022-dos mil veintidós. El solicitante anexó Carta Responsiva asumiendo en fecha 28-veintiocho de junio de 2024-dos mil veinticuatro en la cual el C. Arquitecto [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] 4 valida y asume la Responsabilidad del Cálculo Estructural así como de Asesor en Seguridad Estructural. firmando los planos del proyecto solicitado para el predio ubicado en la [REDACTED] 2

**7) Alineamiento Vial.**

• Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI/000491-24 de fecha 24-veinticuatro de junio de 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Privada [REDACTED] 2 número 706 (sic). jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente [REDACTED] 3 en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio; para la [REDACTED] 2 deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a las escrituras.

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

• Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fechas de los meses de enero del año 2017-dos mil diecisiete, realizados y signados por el Ing. Civil [REDACTED] 1 con número de cédula Profesional [REDACTED] 4 manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 13-trece de septiembre de 2022-dos mil veintidós y anexo de Carta Responsiva, en fecha 28-veintiocho de junio de 2024-dos mil veinticuatro el C. Arquitecto [REDACTED] 1 con cedula profesional [REDACTED] 4 valida y asume la Responsabilidad del Cálculo Estructural así como de Asesor en Seguridad Estructural. firmando los planos del proyecto. solicitados para el predio ubicado en la [REDACTED] 2

**9) Estudio de mecánica de suelos.**

• Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del 09-nueve de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa Giset S. DE R.L. M.I. firmada por el Ing. [REDACTED] 1 con número de Cédula Profesional [REDACTED] 4 manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 08-ocho de diciembre de 2022-dos mil veintidós anexo al citado estudio. en relación con el proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle [REDACTED] 2, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3

**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**



OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.

- Mediante Oficio número DPCE-SAP-AR-401/2024, de fecha 26-veintiséis de junio de 2024-dos mil veinticuatro; la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad que deberán implementar durante la etapa de Construcción, para la **Licencia de Construcción (Ampliación) y de Uso de Edificación (Ampliación) y Proyecto de Ventas en Condominio y Régimen en Condominio Vertical para Oficinas Administrativas (25 Unidades) y Multifamiliar (10 Unidades)**, respecto del inmueble ubicado en la [redacted] con expediente catastral [redacted]

11) Derogado.

12) Estudio de impacto ambiental.

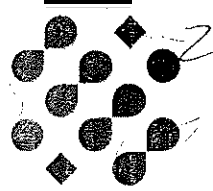
- Presenta acta fuera de protocolo número 124/23,854/22 de fecha 12-doce de septiembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Titular de la Notaría Pública Número 124-ciento veinticuatro, mediante la cual certifica la copia de la Autorización Condicionada en materia de Impacto Ambiental, de Oficio Número 1848/SPMARN-IA/18, de fecha a los 17-dieciséis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, en relación con el proyecto "Navia Departamentos" a ubicarse en la [redacted] terreno identificado con el Expediente Catastral Número [redacted] en el municipio de Monterrey, Nuevo León".

13) Estudio de impacto vial.

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por Ing [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] en relación al proyecto solicitado, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 14-catorce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio ubicado [redacted] con expediente catastral [redacted]

14) Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta Estudio Geológico de fecha 09-nueve de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa GISET S. DE R.L. M.I. firmada por el Ing [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 15-quince de septiembre de 2022-dos mil veintidós, anexo al citado estudio, en relación con el proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted]
- Presenta Estudio de Hidrológico, de fecha del mes de agosto del año 2019-dos mil diecinueve y complemento de fecha 12-doce de diciembre de 2022-dos mil veintidós, realizado y signado por la empresa GISET S. DE R.L. M.I. firmada por el Ing [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 12-doce de diciembre de 2022-dos mil veintidós, en relación con el proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted]





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

- Presenta copia de la caratula de la póliza de seguro número [redacted] 6 le fecha de expedición del 21-veintiuno de junio de 2024-dos mil veinticuatro, expedida por Chubb Seguros México, S.A. con una vigencia del 19-diecinueve de junio de 2024-dos mil veinticuatro hasta el día 19-diecinueve de junio del año 2025-dos mil veinticinco, como asegurado [redacted] 1 Responsabilidad Civil para Constructores; referente a la responsabilidad civil legal en que pudiera incurrir el asegurado por daños causados a terceros, con dirección del riesgo [redacted] 2 dando cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este proyecto.

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

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en los apartados de requisitos, que anteceden.

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

- Presenta acta fuera de protocolo número 124/23,877/22 de fecha 12-doce de septiembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza Titular de la Notaria Pública Número 124-ciento veinticuatro, correspondiente a copia certificada de Instructivo y Planos (1 de 6 al 6 de 6), con número de Oficio SEDUE 15245/2020, de fecha 02-dos de diciembre de 2020-dos mil veinte, emitido dentro del expediente administrativo L-0093-17, por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se autorizó las Licencias Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas y Multifamiliar con 10 unidades de vivienda, en el predio ubicado en la [redacted] 2 identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3 con una superficie de 6,625,55 metros cuadrados, con una construcción total de 8,115.83 metros cuadrados.

- Presenta acta fuera de protocolo número 124/23,873/22 de fecha 12-doce de septiembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Titular de la Notaria Pública Número 124-ciento

6/36



OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

veinticuatro, mediante la cual certifica la copia correspondiente al oficio número SEDUE 547/2016 de fecha 26-veintiséis de enero de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano y firmado por el Ing. Gabriel Todd Alanís, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se informa la factibilidad y Uso de Suelo de un predio ubicado en [redacted] con expediente catastral [redacted]

**V. Pago de derechos correspondientes;**

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

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

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- 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. Pago del impuesto predial actualizado;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.)
- IX. Alineamiento Vial;
- XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

• Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en los apartados de requisitos que anteceden.

**VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio,**

• Presenta 07-siete fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores del predio impresas a color.

**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.

**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.

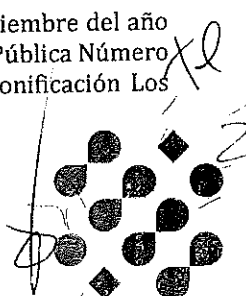
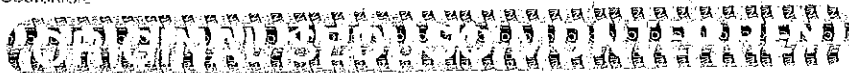
**XIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100-cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;**

• Presenta acta fuera de protocolo número 124/23,8881/22 de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza Titular de la Notaría Pública Número 124-ciento veinticuatro, mediante la cual certifica la copia correspondiente al plano de microzonificación Los Cristales (croquis de levantamiento de usos de suelo).

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



**XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;**

- Presenta copia simple de ficha ambiental recibida en fecha 27-veintisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible para el giro de Departamentos y oficinas en la [REDACTED] 2

**XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.**

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

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**
- 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;**
- VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley; y**
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.**

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en los apartados de requisitos que anteceden.

**E) Para el trámite de Autorización de ventas en condominio y garantía suficiente, para proyecto autorizado, se requiere cumplir la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, siendo los requisitos señalados en el artículo 319 fracción VI incisos:**

- a).- Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio;**
- b).- Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico y los planos correspondientes;**
- c).- Plano de proyecto de ventas en condominio;**
- e).- Título que acredite la propiedad del predio;**
- i) Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en los apartados de requisitos que anteceden.

**d). -Programa y presupuesto de obra;**

- Programa y presupuesto de obra de fecha 09-nueve de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, por la cantidad de \$ 35,885,505.73 (treinta y cinco millones ochocientos ochenta y cinco mil quinientos cinco pesos 73/100 M.N.).

**f). - Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;**

8/36



Gobierno de  
Monterrey  
2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN  
Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE





OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

- Presenta Certificado de Gravamen original de fecha 10-diez de abril de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Público de la Propiedad y del Comercio el Licenciado Alfonso Humberto García Cabrera, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de [redacted] la cual presenta dos Gravámenes de hipoteca y anotación de embargo a favor de BANCO BASE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BASE, con los siguientes datos de inscripción

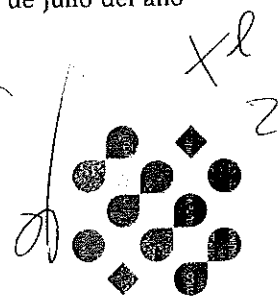
Hipoteca 1: bajo el número [redacted]

Hipoteca 2: bajo el n [redacted]

Anotación de Embargo: promovido en Juicio Ejecutivo Mercantil por [redacted] /Banco Base, Sociedad Anónima, bajo el [redacted]

- Presenta carta de anuencia en original de fecha 25-veinticinco de junio de 2024-dos mil veinticuatro, emitida por BANCO BASE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BASE, firmada por su Representante Legal, la Licenciada Ivette Guadalupe García Álvarez, mediante la cual extiende y otorga la "Anuencia para que el Acreditado y Garante Hipotecario, el señor [redacted] a fin de que el inmueble Hipotecado mencionado en la presente se sujete a Régimen en Condominio sobre el mismo. Dichos trámites ante el C. Registrador Público de la Propiedad del Estado de Nuevo León y/o ante quien corresponda."
- g).- **Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras autorizadas en el proyecto ejecutivo arquitectónico;**
- Presenta escrito de proposición de garantía de fecha 14-catorce de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, en el cual propone fianza suficiente a favor de este municipio por la cantidad de \$ 22,626,124.98 (veintidós millones seiscientos veintiséis mil ciento veinticuatro pesos 98/100 M.N.) con el fin de garantizar las obligaciones para las obras autorizadas, dicho monto se desglosa del presupuesto de obra más el 20% adicional.
- Oficio 02781/SEDUSO/2024 de fecha 10-diez de julio de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por esta Secretaría, la cual se notifica que se deberá garantizar por el faltante de la construcción siendo notificado el 12-doce de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, al C. [redacted] con un monto a garantizar de \$ 22,626,124.98, lo anterior de conformidad con el artículo 319 fracción VI inciso g) y VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- El solicitante mediante escrito recibido en esta Secretaría en fecha 19-diecinueve de julio de 2024-dos mil veinticuatro, presenta en original la Póliza de Fianza [redacted] para garantizar el cumplimiento de las obras por construir, autorizadas en este expediente R-000027-21, por la cantidad de \$ 22,626,124.98 (veintidós millones seiscientos veintiséis mil ciento veinticuatro pesos 98/100 M.N.) a favor de Municipio de Monterrey, Nuevo León y/o de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Expedida por la aseguradora "AVLA SEGUROS S.A. DE C.V." en fecha 19-diecinove días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro.

**h) Proyecto jurídico del régimen en condominio;**



- Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Vertical denominada "NAVIA", localizado en la calle Privada [redacted] 2 en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3

**j) Pago de los derechos correspondientes; y**

- Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizada la Licencia solicitada.

**k) Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley.**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 22,523-veintidós mil quinientos veintitrés, de fecha 18-dieciocho de febrero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble con el número de expediente catastral [redacted] 3 en la cual el [redacted] acredita la propiedad, la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo número [redacted] 5

**F) OTROS DOCUMENTOS ANEXOS.**

- Anexa copia simple de oficio SADAM-COM-CC/GC-0550-23 de fecha 03-tres de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., mediante el cual informa que la persona física C. [redacted] 1 es responsable de la urbanización y pagos de los derechos de incorporación del [redacted] 2
- Anexa original de Convenio de Aportación para Obras de Infraestructura de fecha 24-veinticuatro de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, celebrado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., y el C. [redacted] 1 para obras de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el desarrollo denominado [redacted] 2
- Anexa copia simple de oficio SADAM-ING-SP-182-23 de fecha 15-quince de mayo de 2023-dos mil veintitrés, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., mediante el cual autoriza las obras de drenaje pluvial para el desarrollo tipo mixto, con una cantidad preestablecida de 35 unidades, con una superficie de 6,625.55 m2, [redacted] 2
- Anexa copia simple de Factibilidad para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con Oficio número SADM-DG/SP-0664-22, Siebel: 1-17644452 F-666/22, de fecha 24-veinticuatro de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, para el predio el desarrollo tipo mixto, con una cantidad preestablecida de 35 unidades, con una superficie de 6,625.55 m2, con una vigencia de un año a partir de la fecha del oficio, ubicado en [redacted] 2 identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3
- Presenta acta fuera de protocolo número 124/23,834/22 de fecha 08-ocho de septiembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Titular de la Notaría Pública Número 124-ciento veinticuatro, mediante la cual certifica la copia de la Factibilidad para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con Oficio número SADM-DG/SP-0241-19, Siebel: 1-12980492, de fecha a los 06-seis días del mes de diciembre del año 2019-dos mil diecinueve,

10/36

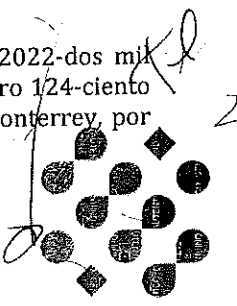


OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

para el predio el desarrollo tipo mixto habitacional multifamiliar; con una cantidad aproximada de lotes ó viviendas previstas de 35 unidades, con una superficie de 6,625.55 m2, con una vigencia de un año a partir de la fecha del oficio, ubicado en [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted]

- Anexa copia simple de actualización de Factibilidad para el servicio de agua potable, drenaje sanitario, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con Oficio número SADM-DG/SP-0222-18, Siebel: 1-10361052, de fecha 07-siete de junio de 2018-dos mil dieciocho, para desarrollo tipo mixto habitacional multifamiliar, con una cantidad de lotes y/o viviendas previsto de 35 unidades, con una superficie de 6,625.55 m2, ubicado en [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted]
- Anexa copia simple de Factibilidad para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con Oficio número SADM-DG/GF-0100-17, Siebel: 1-8265402, de fecha 17-dieciséis de marzo de 2017-dos mil diecisiete, para un predio en que pretende realizar un desarrollo tipo mixto, con una cantidad preestablecida de 35 unidades, con una superficie de 6,625.55 m2, con una vigencia de un año a partir de la fecha del oficio, ubicado en [redacted]
- Anexa copia simple de Factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedido por (CFE) Comisión Federal de Electricidad, con Oficio número DIE-179/2019, de fecha 09-nueve de abril de 2019-dos mil diecinueve, para un predio denominado Proyecto Navia, con una vigencia de seis meses, de la recepción del oficio, ubicado en [redacted]
- Presenta acta fuera de protocolo número 124/23,855/22 de fecha 12-doce de septiembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ente la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza Titular de la Notaría Pública Número 124-ciento veinticuatro, mediante la cual certifica la copia de la ficha de depósito no 1 de aportación para la ejecución de obras necesarias a cargo de C.F.E. y el Oficio número 0200/2020 solicitud número 00000142/2020, del presupuesto de cargos por obra específica y de ampliación para la solicitud de energía eléctrica, ambos de fecha 14-catorce días del mes de enero del año 2020-dos mil veinte, ubicado en [redacted]
- Presenta acta fuera de protocolo número 124/23,858/22 de fecha 12-doce de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ente la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza Titular de la Notaría Pública Número 124-ciento veinticuatro, mediante la cual certifica la copia de orden de pago a la Tesorería Municipal de Monterrey, por concepto de cumplimiento del Artículo 203 inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para Oficinas (07%) por una cantidad a pagar de \$ 256,008.00 (doscientos cincuenta y seis mil ocho pesos 00/10 M.N.) expedido en fecha 02-dos días del mes de febrero del año 2020-dos mil veinte, para el expediente catastral 70) 52-002-028.
- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 3470000049940 de fecha 18-dieciocho de febrero de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por la cantidad de \$ 132,000.00 (ciento treinta y dos mil pesos 00/10 M.N.) por concepto de pago del pago de áreas municipales 7% y 17% en los cumplimientos de los conceptos establecidos Art. 203 Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, con expediente catastral [redacted] y de Expediente Tramite L-000093;17. (Multifamiliar).

• Presenta acta fuera de protocolo número 124/23,856/22 de fecha 12-doce de septiembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ente la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza Titular de la Notaría Pública Número 124-ciento veinticuatro, mediante la cual certifica la copia de orden de pago a la Tesorería Municipal de Monterrey, por



concepto de cumplimiento del artículo 203 inciso a) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para Multifamiliar (22 m2 por unidad de vivienda) por una cantidad a pagar de \$132,000.00 (ciento treinta y dos mil pesos 00/10 M.N.) expedido en fecha 02-dos de febrero de 2020-dos mil veinte, durante la administración 2018-2021, para el expediente catastral [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 3470000049940 de fecha 18-dieciocho de febrero de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por la cantidad de \$ 132,000.00 (ciento treinta y dos mil pesos 00/10 M.N.) por concepto de pago de áreas municipales 7% y 17% en los cumplimientos de los conceptos establecidos Art. 203 Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 3 y de Expediente Tramite L-000093-17. (Multifamiliar).
- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de la calle [REDACTED] 2 expedido por la Comisión Federal de Electricidad con fecha de periodo facturado en el mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno a enero del año 2022-dos mil veintidós.
- Allega proyecto digital en dispositivo CD.

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

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.** Que 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 VII, 319 fracciones VI y VII, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO. ZONIFICACIÓN.** - Que con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León número 103, en fecha del 15-quince de agosto 2014-dos mil catorce y de acuerdo al Plano de Estrategia Zonificación Secundaria y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO LOS CRISTALES**, dando frente a la calle [REDACTED] 2 en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**; en el cual el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR** se considera como **PERMITIDO** y **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera como **CONDICIONADO**.

Tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes de la presente resolución, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa, ya cuenta con autorización de **LICENCIAS USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR CON 10 UNIDADES DE VIVIENDA**, otorgado mediante oficio número SEDUE 15245/2020, dentro del Expediente Administrativo L-0093-17 de fecha 02-dos de diciembre de 2020-dos mil veinte; por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que





OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

La Licencias antes mencionadas fue autorizada, con una vigencia de 03-tres años, con vencimiento al día 02-dos del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, por lo que se determina resolver en este expediente la parte faltante por construir (torre 2 y oficinas exteriores, etc) como Licencia de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación).

En algunos Estudios y documentos se describió la ubicación del proyecto como F de J Rougier, número. 706 /Francisco de Jesús Rougier, se hace la aclaración que en este acuerdo se resuelve con la Dirección de Ubicación [redacted] los cuales concuerda con el nombre de la calle establecida en la Escritura de propiedad, en el contrato de apertura de crédito y el antecedente L-0093-17 autorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León.

**TERCERO. INSPECCIÓN FÍSICA.** - De acuerdo a la verificación ocular realizada por el Arq. Roberto Renato Martínez, con número de gafete 210989, adscrito a la Secretaría, en fecha 13-trece de mayo de 2022-dos mil veintidós, encontró lo siguiente: punto número 1.- "actualmente solo existe habilitada una oficina del nivel 1 y un departamento del nivel 3; Punto 2.- "Existen diferencias en cuanto a lo existente físicamente y lo señalado en planos, en planta de estacionamiento existen 16 bodegas no señaladas en plano c/u de 3.03 ml x 1.05 ml, se realizó una banquetta que inhabilita parte del jardín, la alberca tiene una extensión para menores, se proyectaron bodegas que no se realizaron entre los ejes E-j y 13-14, faltan algunas proyecciones de losa, actualmente, no se realiza la losa de la caseta, oficinas y torre 2 (ver plano 1-9)". Punto número 3 "Existen habilitados menos del 50% de los cajones proyectados en plano (ver plano 1-9)" punto 5.- Se anexa reporte fotográfico. Nota existen cambios internos en todos los niveles ya que se proyecta en plano departamentos de 3 habitaciones y físicamente son dos habitaciones en algunos casos y de la misma manera en el área de oficinas.

Posteriormente, al modificar los planos del proyecto se realizó la siguiente verificación: De acuerdo a la verificación ocular realizada por la Arq. Elena Penélope Morquecho Álvarez con número de gafete 212998, adscrita a esta Secretaría, en fecha 16-dieciséis de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, encontró lo siguiente: punto número 1.- "se pudo constar que la construcción aún no se encuentra al 100% contando con un 51.05% de avance, la distribución de los espacios, así como las instalaciones encontradas hasta el momento si corresponden a multifamiliar, encontrándose algunos de los departamentos ya habitados. Punto" 2.- "Tras realizar la visita el día 16 de noviembre del 2023 se pudo constatar que la construcción al 100%, se encuentra construida la torre1 al 100% contando con planta baja, nivel 1,2,3 y 4 contando cada nivel con 4 departamentos con un total de 16 departamentos en el uso solicitado se indican 10, la distribución de los espacios si corresponde con lo que se indica en los planos presentados en lo edificado hasta el momento, solo se encuentra un elevador y se indican 2. Se encuentra la palapa y alberca, respetando el área verde en lo edificado hasta el momento. Falta por edificar la torre 2. El área de oficinas indicadas en planta baja solo cuenta con muros en la oficina 2 y 3 no cuenta con losa y aun no se habilitan los cajones de estacionamiento indicados del 49 al 67, si cuenta con el espacio. Se indica un estacionamiento techado al exterior del eje 7 al eje 11 se cuenta con los muros de las bodegas indicadas, pero aún no se cuenta con la losa. Aun no se habilitan los cajones de estacionamientos del 1 al 6 y del 39 al 48; si se cuenta con el espacio para ellos. En donde se indica el cajón 68-75 se encuentran muros. El salón de usos múltiples aún no cuenta con losa, ya cuenta con muros y la distribución si corresponde con lo que se indica en los planos. Punto 3.- "se cuenta con los cajones que indican en la planta baja en la torre1. En el espacio en donde se indican los cajones 68-75 se encuentran muros y los demás cajones indicados aún no se encuentran habilitados, si se cuenta con el espacio para ellos."





Las bodegas mencionadas no requieren losa ya que estas se encuentran bajo la losa del estacionamiento ya aprobada en el antecedente, los muros de los cajones 68-75 corresponden a bodega de materiales provisional y esta con block sobre puesto de acuerdo a foto y escrito presentado por el solicitante.

**CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.**

**Datos de Construcción**

M2 Autorizados: 8,115.83 m2  
 M2 Existentes Autorizados: 4,143.13 m2  
 M2 Por Ampliar: 3,972.70 m2  
 M2 de Construcción total: 8,115.83 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 Autorizados: 8,115.83 m2  
 M2 Existentes Autorizados: 4,143.13 m2  
 M2 por Ampliar: 3,972.70 m2  
 M2 Totales: 8,115.83 m2  
 M2 Estacionamiento Techado: 2,059.34 m2 (Torre 1 y exterior: 1,247.00 m2; Torre 2: 812.34 m2.)  
 Número de Departamentos: 10-unidades  
 Número de Oficinas: 25-unidades  
 Número de cajones de estacionamiento: 91- cajones

**QUINTO. CUADRO DE ÁREAS.**

	M2 Autorizados	M2 Autorizada Existente Modificados	M2 Ampliación	M2 Totales	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	3,431.28	1,800.85	1,630.425	3,431.28	Caseta de vigilancia, 03 oficinas, áreas de jardín, áreas de palapa y alberca y chapoteadero, escaleras y elevadores para cada torre, Estacionamiento exterior y techado en las dos torres para un total de 91 -cajones (88-cajones estándar y 03-cajones para discapacitados).
1 NIVEL	1,233.17	616.585	616.585	1,233.17	Torre 1: 04-Departamentos con pasillo, 2-elevadores y escalera y Torre 2: 04-Oficinas con pasillo, 2-elevadores y escalera.
2 NIVEL	1,150.46	575.23	575.23	1,150.46	Torre 1: 02-Departamentos y 02-Oficinas con pasillo, 2-elevadores y escalera y Torre 2: 04-Oficinas con pasillo, 2-elevadores y escalera.



Gobierno de Baja California Sur  
 2021-2024



OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

3 NIVEL	1,150.46	575.23	575.23	1,150.46	Torre 1: 04-Oficinas con pasillo, 2-elevadores y escalera y Torre 2: 04-Oficinas con pasillo, 2-elevadores y escalera.
4 NIVEL	1,150.46	575.23	575.23	1,150.46	Torre 1: 04-Departamentos con pasillo, 2-elevadores y escalera y Torre 2: 04-Oficinas con pasillo, 2-elevadores y escalera.
TOTAL	8,115.83	4,143.13	3,972.70	8,115.83	<b>MULTIFAMILIAR (10-DIEZ UNIDADES) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (25 UNIDADES).</b>

Nota: Cabe señalar que el proyecto presentado se agregó 16-áreas de almacén (3.181 m2 cada una, para dar un total 50.89 m2) en planta baja en área techada ya autorizada para uso del multifamiliar como área complementaria de las unidades, localizadas en la planta baja del Edificio sin afectar lo autorizado; por lo que de acuerdo a los antecedentes presentados el proyecto sigue cumpliendo con los Lineamientos Urbanísticos y estacionamientos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y con los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente.

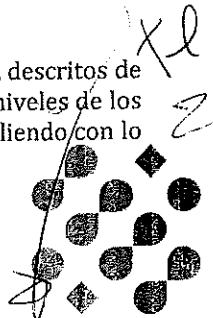
**SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL ANTECEDENTE PRESENTADO.**

Lineamientos	Superficie a Dictaminar : 6,625.55 metros cuadrados				
	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	4,637.88	0.52	3,431.28	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)			1.22	8,115.83	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.30	1,987.67	0.48	3,194.27	Si cumple
AREA JARDINADA	0.12	1,325.11	0.20	1,325.11	Si cumple
DENSIDAD		15 VIV/HA		10 VIVIENDAS	Si cumple

\*De acuerdo a los antecedentes cuenta con una Densidad de 15 viv/ha. o, 666.66 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 6,625.55 m2 = 9.94 = 10 VIVIENDAS mismas que ya fueron autorizadas y construidas en la Torre 1, y el proyecto presentado con la torre 2 con 16-Oficinas siguen cumpliendo con lo autorizado.

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."

Para el caso que nos ocupa en el antecedente presentado se aprobó los 5 niveles en total del proyecto, descritos de la siguiente forma: estacionamiento planta baja por debajo del nivel natural de terreno más alto, y 4 niveles de los departamentos y oficinas que sumado en altura no sobre pasan los 12 metros, por lo que sigue cumpliendo con lo



establecido en el artículo 38 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS.**

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
Multifamiliar 2 o más viv./lote	2-cajones por vivienda	2 X 10-viviendas= 20-cajones	91-CAJONES (88-CAJONES ESTANDAR Y 03-PARA PERSONAS CON DISCAPACITADOS)	SI CUMPLE
Oficinas Administrativas	1-un cajón por cada 35.00 m2	1,798.88 m2/35.00 m2= 53		
TOTAL	73-cajones			

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de la actividad solicitada, y que siguen siendo las mismas 10 unidades de departamentos y 25 unidades de oficinas aprobadas en el antecedente.

**OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.**

Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI/000491-24 de fecha 24-veinticuatro de junio de 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la [redacted] 2 identificado con el numero de expediente Catastral [redacted] 3 en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio; para la Calle [redacted] 2 deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a las escrituras.

**NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS**

Mediante Oficio No. DGDV-1668/24 dentro del dictamen LTA-000119-24, de fecha a 23-veintitrés de julio de 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo R-000027-21, ubicado en [redacted] 2 [redacted] 2 identificado con expediente catastral [redacted] 3 mismos que más adelante se transcriben.

Mediante Oficio No. DGMEP/511/2024, de fecha a los 15-quinque de julio de 2024-dos mil veinticuatro, 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/233/2022 de fecha a los 11-once de noviembre de 2022- dos mil veintidós, 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/112/NOVIEMBRE/2022 de fecha 29-veintinueve de noviembre de 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá 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



OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 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/G076/2022, de fecha 15-quince de diciembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, 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/H103/2022, de fecha 15-quince de diciembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, 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.

**DÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS**

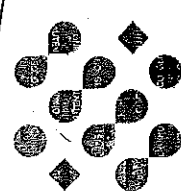
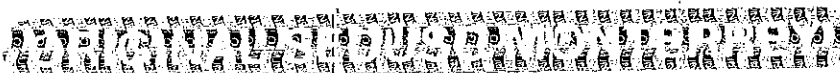
Mediante Oficio N° DPCE-SAP-A/R-401/2024 de fecha 26-veintiséis de junio de 2024-dos mil veinticuatro; la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberán implementar durante la etapa de Construcción, para el **Licencia de Construcción (Ampliación) y de Uso de Edificación (Ampliación) y Proyecto de Ventas en Condominio y Régimen en Condominio Vertical para Oficinas Administrativas (25 Unidades) y Multifamiliar (10 Unidades)**, ubicada en la [redacted] Expediente catastral [redacted] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las 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 acta fuera de protocolo número 124/23,854/22 de fecha 12-doce de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Titular de la Notaria Pública Número 124-ciento veinticuatro, mediante la cual certifica la copia de la Autorización Condicionada en materia de Impacto Ambiental, de Oficio Número 1848/SPMARN-IA/18 de fecha a los 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, en relación al proyecto "Navia Departamentos" solicitado para el predio ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted] in 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.

**DÉCIMO PRIMERO. CUADRO GENERAL DE ÁREAS PARA PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL**

CONCEPTO	UNIDAD
SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO	6,625.55 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA	8,115.03 M2

DIRECCION GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y SOSTENIBLE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	3,150.770 M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	6,607.80 M2
<b>ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA:</b>	<b>5,967.80 M2</b>
DEPARTAMENTOS	1,279.90M2
BODEGAS ASIGNADAS A DEPARTAMENTOS	31.81 M2
CAJONES ASIGNADOS A DEPARTAMENTOS	278.40 M2
OFICINAS	3,706.20 M2
BODEGAS ASIGNADAS A OFICINAS	71.09 M2
CAJONES ASIGNADOS A OFICINAS	600.40 M2
<b>ÁREA PRIVADA DESCUBIERTA</b>	<b>640.00 M2</b>
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES	81.00 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS A OFICINAS	95.00 M2
TERRAZA DESCUBIERTA	464.00 M2
<b>ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA Y DESCUBIERTA</b>	<b>5,166.802 M2</b>
CUBIERTA	2,148.03 M2
DESCUBIERTA	3,018.77 M2
NÚMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS	41
DEPARTAMENTOS	10
OFICINAS	25
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS INDIVIDUALES	6
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS	164
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS	76
TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS	63
ASIGNADOS	63
INDIVIDUALES	0
COMUNES	0
<b>TOTAL DE CAJONES DESCUBIERTOS</b>	<b>28</b>
<b>ASIGNADOS</b>	<b>7</b>
INDIVIDUALES	6
COMUNES	15



Gobierno de  
 Querétaro

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*





OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

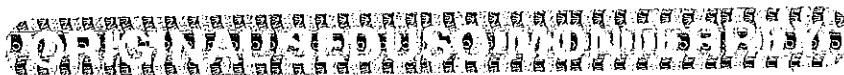
**DÉCIMO SEGUNDO. OPINIÓN TÉCNICA**

Que en base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y de Estacionamientos contenidos en el Plan antes citado, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO LOS CRISTALES** dando frente a la [REDACTED] en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** en el cual los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR** se considera como **PERMITIDO** y **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera como **CONDICIONADO**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 10 al 10 de 10)**, la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN), DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GARANTIA SUFICIENTE, PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS (25 UNIDADES) Y MULTIFAMILIAR (10 UNIDADES)**, 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 (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

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



9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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



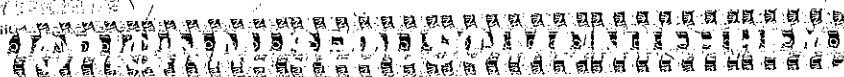
Gobierno  
Coahuila  
de Zaragoza

20/36



OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 10 al 10 de 10)** 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. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 193- cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para los giros de **OFICINAS ADMINISTRATIVAS (25 UNIDADES) Y MULTIFAMILIAR (10 UNIDADES)**.
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.



23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
  24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.
- c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV/1668/24 y dictamen LTA-119/24 de fecha 23-veintitres días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, 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 ampliación. -

Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación.
4. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
5. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de ampliación deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
8. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
9. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
10. 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).
11. 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.
12. 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).



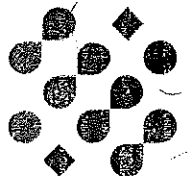
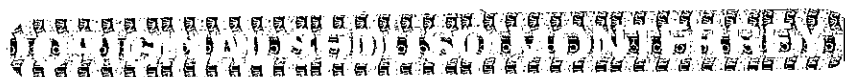
OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
14. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
15. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
16. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
17. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
18. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
19. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
20. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
21. Deberá de colocar mamparas o 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.
22. 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 éstos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

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

23. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
24. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado [REDACTED] emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 1848/SPMARN-IA/18).
25. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del Proyecto denominado [REDACTED]
26. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO URBANO,  
CRECIMIENTO Y BIENESTAR  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible





27. 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

28. 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.
29. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliar), y 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 oficinas).
30. 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.
31. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### Contaminación del Suelo

32. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
33. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
34. 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.
35. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
36. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
37. 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

38. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

39. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
40. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
41. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
42. 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.





OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

**Manejo de Residuos Sólidos**

- 43. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 44. 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.
- 45. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 46. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 47. Deberá contar con una bitácora que registre el tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

- 48. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-344-24 el cual fue actualización del antecedente con número de expediente PDE-073-17, el cual fue resuelto con la reposición de 257 árboles nativos de 2 pulgadas al vivero municipal.
- 49. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 13-trece árboles nativos con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 46-cuarenta y seis árboles), y debido a que 63 cajones están cubiertos, se repusieron 32-treinta y dos árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

- 50. 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.
- 51. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/511/2024 de fecha a los 15-quince días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

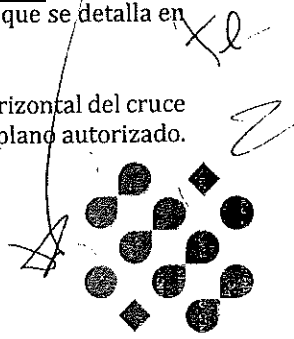
- 1. El solicitante se compromete a ejecutar la pavimentación de la calle [redacted] en el tramo indicado, desde el cruce con la [redacted] de acuerdo a la sección vial que se detalla en el plano autorizado.
- 2. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización tanto vertical como horizontal del cruce de las calles [redacted] al como se indica en el plano autorizado.

146

Monterrey  
2021 - 2024

25/36

17324



3. El solicitante se compromete al suministro e instalación de los dispositivos para el control del tránsito, adicionales a la señalización correspondiente al numeral 2; los cuales, deberán ser instalados de acuerdo a las especificaciones y ubicaciones indicadas en el plano autorizado.
  4. 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 los letreros con los datos de obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
  5. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a esta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
  6. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación 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/002/2024 de fecha a los 09-nueve días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

Le informo lo siguiente.

1) El proyecto cuenta con un antecedente aprobado (Instructivo, Acuerdo y Planos antecedente autorizados de la Licencia L-093/17 de fecha 2 de Diciembre del 2020 donde se autoriza el Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas y Multifamiliar con 10 Unidades de Vivienda). El nuevo proyecto presentado a revisión, no modifica las áreas viales autorizadas en la mencionada Licencia antecedente (accesos, pasillos de circulación rampas vehiculares, cotas de nivel de los pisos de estacionamiento) modificando únicamente la ubicación de algunos cajones. Tomando en cuenta lo anterior, se da visto bueno en materia vial del proyecto, condicionado a cumplir los siguientes puntos, mismos que forman parte de las obligaciones viales marcadas para la Licencia L-093/17.

2) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y a lo indicado en el Antecedente presentado (Instructivo y Acuerdo de la Licencia L-093/17 de fecha 2 de Diciembre del 2020 donde se autoriza el Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas y Multifamiliar con 10 Unidades de Vivienda).

a) Para la calle Privada Los Cristales, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

3) 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 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020.

4) 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



OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

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.

5) 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. Con respecto a estos últimos, 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 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contra 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.

6) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

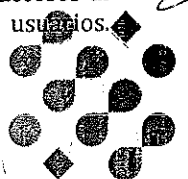
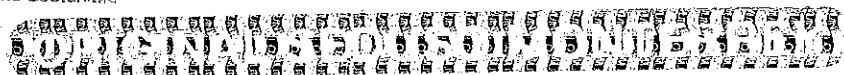
El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas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

7) 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.

8) No se deberán utilizar los pasillos de circulación ni áreas peatonales o áreas verdes como estacionamiento. Así mismo, se deberá garantizar que cada vehículo pueda salir o entrar a un cajón sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.

9) 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.

10) 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 estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.



11) 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 Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá 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.

12) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación como mínimo, 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.

13) 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. Para cajones paralelos al pasillo de circulación 2.70 x 6.00 metros por lo menos.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

14) Se deberá señalar 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, en los pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.

15) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

16) La rampa de acceso al estacionamiento deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición del 6% de pendiente.

ARTICULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.

17) El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones en 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.

18) Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros en los niveles de estacionamiento y rampas





OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024 -EXP. ADM: R-000027-21

vehiculares. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

19) 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.

20) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

21) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en caso de ser necesario solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

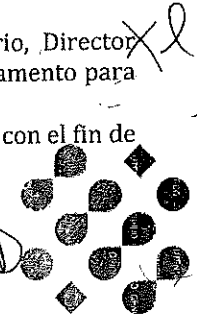
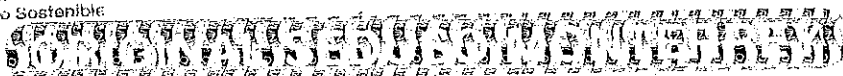
22) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

Sin otro asunto en particular, quedo pendiente para cualquier aclaración o instrucción al respecto.

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/112/NOVIEMBRE/2022 de fecha a los 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2022- dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos 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.
- Se responsabiliza al Director Responsable de Obra y al Asesor en Seguridad estructural el verificar que cumplan las consideraciones del diseño estructural.
- 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 Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/ H103/2022 de fecha 15-quinque de diciembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

#### ANTECEDENTES

- De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León la. Etapa, el predio se encuentra en una zona de Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento, también, cruza un escurrimiento denominado como zona de guarda en corrientes menores.
- De acuerdo a las plantas de conjunto contenidas en el proyecto presentado, se observa que contempla azoteas planas.
- Que en fecha 07 de octubre del 2020, esta Dirección emitió opinión en sentido FACTIBLE, de acuerdo a oficio DPTDU/H123/2020, en donde se manifestó lo siguiente:
- [...]Por lo anterior, me permito emitir revisión técnica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** parte de esta área. Deberá garantizar la seguridad, operacionabilidad y buen funcionamiento de las obras, así como su e urbano inmediato aunado a proveer adecuados procedimientos constructivos y adecuada supervisión de obra.

*A demás lo solicitado por el área de hidrología, deberá tomar en cuenta las observaciones hechas por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León en el Oficio No. 169/SDU/2020, en donde se especifica lo siguiente:*

*Una vez analizada y evaluada toda la documentación allegada respecto al expediente administrativo número 24/SDU-CPHG/19; la Secretaría de Desarrollo Sustentable con el apoyo del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22 de marzo de 2013, tomo el siguiente:*

- *Se deberá solicitar a CONAGUA que se determine si el cauce es de jurisdicción federal. En su caso, se deberá realizar trámite de delimitación de la zona federal del escurrimiento ante esa dependencia y atender las indicaciones que se emitan al respecto*
- *Se deberá realizar la revisión hidráulica del escurrimiento, desde su cruce con la carretera nacional y aproximadamente 300 mts aguas abajo, con la finalidad de determinar que la obra existente no cauce afectaciones aguas abajo como aguas arriba. en específico cambios de velocidad, que provoquen remansos o erosión.*
- *Se deberán realizar las adecuaciones necesarias a la obra existente, buscando la reducción de la velocidad del medio de disipadores, que permitan mantener una velocidad similar a la del cauce en su estado natural.*

#### OPINIÓN TÉCNICA

De acuerdo al estudio Hidrológico y a los planos presentados, se tiene lo siguiente:

Tomando en cuenta los planos arquitectónicos, el Estudio Hidrológico-Hidráulico (septiembre de 2022) así como el Anexo al Estudio Hidrológico-Hidráulico (diciembre de 2022) realizados por el Ing. [REDACTED]



OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

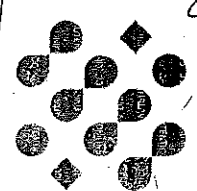
1 con las correcciones solicitadas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León en el Oficio No. 169/SDU/2020; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

En el Estudio el ingeniero manifiesta que es el responsable del mismo, manifestando además que, "[...] considera procedente la instalación del proyecto en el predio antes mencionado, por no existir en el inmueble Riesgo Hidrológico ni en el entorno inmediato colindante cercano al proyecto y en cumplimiento de las recomendaciones establecidas en el presente estudio quedando sustentado dicho aspecto con la revisión de los gastos Hidrológicos.

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.

- Deberá de cumplir con las recomendaciones indicadas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico (septiembre de 2022) así como el Anexo al Estudio Hidrológico-Hidráulico (diciembre de 2022) realizados por el Ing. 1
- Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 66 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio De Monterrey: "El propietario o poseedor de un edificio está obligado a construir sus azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública. Para tales efectos, deberá de estudiarse la curva parabólica que describe el agua al caer, ya sea de todo el perímetro o de gárgola o desagüe, en el caso de los vecinos. Para alturas mayores a 6.00 metros, no se permite la caída libre a la vía pública, tendrá que conducirse a través de una bajante pluvial, que desaguará al arroyo de la calle. Cuando en los fraccionamientos o las vías públicas se cuente con infraestructura para la reutilización de agua pluvial, las construcciones deberán contar con las instalaciones adecuadas para su uso posterior. Queda estrictamente prohibido conectar el drenaje pluvial, con la red de drenaje sanitario."
- Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 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,
- Deberá considerar durante el proceso constructivo 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. La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
CONDICIONES Y CALIDAD  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- 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.

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.

- h) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G076/2022, de fecha a los 15-quinze días del mes de diciembre del año 2022- dos mil veintidós realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1a. Etapa, el predio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.

#### OPINIÓN TÉCNICA

Con base en los planos arquitectónicos y en los Estudios presentados, se emite la siguiente Opinión:

#### MÉCANICA DE SUELOS:

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos en donde se observa que se realizaron 3 sondeos hasta una profundidad de 5.30m., en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físicas y mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. Se recomienda una cimentación a base de zapatas corrida o aisladas, desplantadas a una profundidad de 2.00m, podrán diseñar con algunas de las capacidades de carga admisibles vertidas en el estudio presentado.

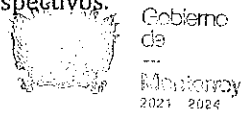
Otra opción es la utilización de pilas coladas en sitio desplantadas a una profundidad de 4.0m. Se podrán diseñar con algunas de las capacidades de carga admisibles vertidas en el estudio presentado.

#### ESTUDIO GEOLÓGICO:

Se determinó que el sitio se encuentra ocupado por un material de arrastre en una parte del predio por un arroyo que atraviesa en una tercer parte el cual presenta un material de relleno que se postra en el lugar de estudio con un promedio de 2 metros el cual su estado no es homogéneo. No fue posible determinar la orientación de los estratos por la falta de zonas abiertas a la inspección, sólo la localización de lutitas arcillosas como lo marca el Estudio de Mecánica de Suelos. Se recomienda el retiro del material colocado como relleno el cual se encuentra en estado suelto el cual puede encausar asentamientos, en los rellenos colocados en la parte superior por no contar con las recomendaciones necesarias de un relleno estructural además de poder estar expuestos a niveles freáticos y perder su consistencia propia actual. Se concluye que no existe Riesgo Geológico.

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

- o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios respectivos.





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:

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

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

**Ingenierías / sistema mecánico:**

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

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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



**Servicio de agua caliente:**

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- 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, lava vajillas 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 original de Oficio N° DPCE-SAP-AR-401/2024 de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberán implementar durante la etapa de Construcción, para el **Licencia de Construcción (Ampliación) y de Uso de Edificación (Ampliación) y Proyecto de Ventas en Condominio y Régimen en Condominio Vertical para Oficinas Administrativas (25 Unidades) y Multifamiliar (10 Unidades)**, ubicada en la [redacted] Expediente catastral 70) [redacted] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad, con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las 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 copia de la autorización Condicionada en materia de Impacto Ambiental, de Oficio Número 1848/SPMARN-IA/18 de fecha 17-diecisiete de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, en relación al proyecto "Navia Departamentos" solicitado para el predio ubicado en la [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] in la inteligencia de que





OFICIO No.: SEDUSO/03040/2024  
EXP. ADM: R-000027-21

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 y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZAN LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN), DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y GÁRANTÍA SUFICIENTE, PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS (25 UNIDADES) Y MULTIFAMILIAR (10 UNIDADES);** respecto del predio con expediente catastral número **3** el cual cuenta con una superficie total de **6,625.55 metros cuadrados**, y con número de expediente administrativo **R-000027-21**.

**SEGUNDO.** Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo.

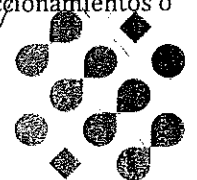
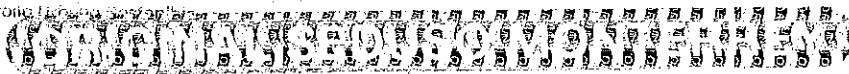
**TERCERO.** La licencia de uso de edificación no tendrá vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización,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

**CUARTO.** Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas en condominio, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el interesado deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León de acuerdo al artículo 319 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**QUINTO.** Podrá solicitar prórrogas hasta por 2-dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías, es decir, para la terminación de obras, por lo que deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 319 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**SEXTO.** Una vez finalizadas las obras, deberá tramitar la constancia de terminación de obra y liberación de garantías, acreditando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 319 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

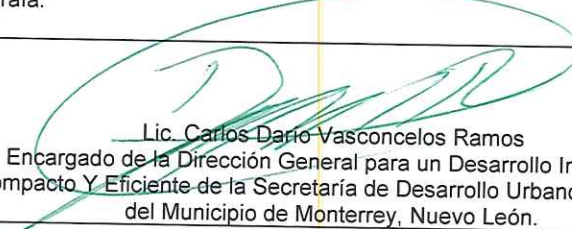
**SÉPTIMO.** Con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el 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





**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

**CLASIFICACIÓN PARCIAL**

<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	R-000027-21
	Fecha de Clasificación	31 de enero de 2025
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de enero de 2025, Acta 02-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Cédula profesional. Página 3: 1. Nombre, 3. Expediente Catastral, 5. Numero de inscripción, 6. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 4: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Cédula profesional. Página 5: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Cédula profesional. Página 6: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 6. Numero de Póliza. Pagina 7: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 8: 2. Domicilio. Página 9: 1. Nombre, 5. Número de inscripción, 6. Número de póliza. Página 10: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 5. Numero de inscripción. Página 11: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 12: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 13: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Cédula profesional. Página 16: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 17: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 19: 2. Domicilio. Página 25: 2. Domicilio. Página 31: 1. Nombre. Página 34: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 35: 3. Expediente Catastral. Pagina 36: 1. Nombre, 6. Número de OCR (Credencial de Elector), 7. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto Y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	