



INSTRUCTIVO

A LA C. HILDA LUZ JIMÉNEZ MALDONADO

[Redacted]

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, -----

---VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000116-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 17-dieciséis de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, por la C. HILDA LUZ JIMÉNEZ MALDONADO, como propietarios del inmueble ubicado en la Calle [Redacted] e identificado con el expediente catastral No. [Redacted] solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (5 DEPARTAMENTOS), respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 450.00 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

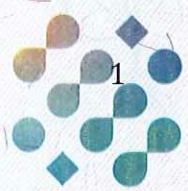
PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (5 DEPARTAMENTOS), respecto del inmueble ubicado en la CALLE [Redacted] identificado con el expediente catastral No. [Redacted] en los términos anteriormente indicados.

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

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

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

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



Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **OBRA NUEVA** de construcción de **1096.97 metros cuadrados**, se considera como construcción **TIPO 4b**.

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

Considerando que la **Obra Nueva** de construcción es de **1096.97 metros cuadrados**, de construcción se clasifica como construcción TIPO 4b, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Hilda Luz Jiménez Maldonado, en su carácter de propietario del predio ubicado en [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN HABITACIONAL PARA MULTIFAMILIAR (5 DEPARTAMENTOS), así mismo firma también el Director Responsable de Obra, Arq. [REDACTED] con número de cedula profesional 1449337, con fecha de escrito 15-quinze días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

Presenta juego de Planos oficiales (1 de 3 al 3 de 3) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la C. Hilda Luz Jiménez Maldonado, como propietaria del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR(5DEPARTAMENTO), del predio ubicado en [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]

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

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

• Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 16,681-dieciseis mil seiscientos ochenta y uno, en el Municipio de Santiago Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de septiembre del 2020- dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado José Juan de Dios Cárdenas Treviño, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 136 -ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativo a un "CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE", a favor de los CC. RICARDO GARZA SALCE y su esposa HILDA LUZ JIMÉNEZ MALDONADO, sobre el inmueble [REDACTED] con una superficie de 540.00 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED]

• Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 41,607-cuarenta y un mil seiscientos siete, en la Ciudad de Monterrey / Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de noviembre del año 2012- dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís



No. OFICIO SDU/00416/2024
EXP. ADM: L-USDE-000116-24-02

Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 96 –noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en el cual compareció el C. Ricardo Garza Salce y manifestó que viene a otorgar un **TESTAMENTO PUBLICO ABIERTO**, en la cual instituye y nombra como su única y universal heredera, de todos sus bienes muebles, inmuebles y derechos presentes o futuros que se encuentren en su patrimonio al momento de su fallecimiento a su esposa **HILDA LUZ JIMÉNEZ MALDONADO**. Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número de boleta [REDACTED] 4

• Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo número 136/65,635/2022 de fecha 09- nueve días del mes de Febrero del 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado José Juan de Dios Cárdenas Treviño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 136 –ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa a la “**SUCESIÓN TESTAMENTARIA ADMINISTRATIVA**” a favor de la Señora **HILDA LUZ JIMÉNEZ MALDONADO**, sobre los bienes del Señor Ricardo Garza Salce. Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 4

• Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 19,106-diecinueve mil ciento seis, en el Municipio de Santiago, Nuevo León, a los 03- tres días del mes de mayo del año 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado José Juan de Dios Cárdenas Treviño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 136 –ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa a una **RESOLUCIÓN DE PRIMERA SECCIÓN DENTRO DE LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA EXTRAJUDICIAL** sobre los bienes del C. Ricardo Garza Salce, a favor de la C. **HILDA LUZ JIMÉNEZ MALDONADO COMO ÚNICA Y UNIVERSAL HEREDERA**. Lo anterior quedando registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED] 4

• Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 19,693-diecinueve mil seiscientos noventa y tres, en el Municipio de Santiago Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado José Juan de Dios Cárdenas Treviño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 136 –ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa a la **RESOLUCIÓN DE LA PRIMERA SECCIÓN DENTRO DE LA SESIÓN TESTAMENTARIA EXTRAJUDICIAL EN SU CALIDAD DE ÚNICA Y UNIVERSAL HEREDERA**, sobre los bienes del C. Ricardo Garza Salce, el 50% de lo derechos para consolidar el 100% de los derechos de propietario del inmueble que nos ocupa, se aplica a favor de la C. **HILDA LUZ JIMÉNEZ MALDONADO**. Lo anterior quedando inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de [REDACTED] 4

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral con número nombre de la C. **Hilda Luz Jiménez De Garza** con número [REDACTED] 5 (Propietaria).

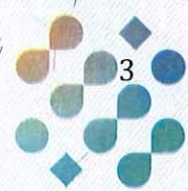
5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
Presenta copia simple de estado de cuenta de pago del impuesto predial, pagado en fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, recibo número Folio de pago: LINEA-323523, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro con expediente catastral [REDACTED] 2

6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.
Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 931943, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad Estructural mediante carta responsiva de fecha 6-seis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] 2

7. Alineamiento Vial.
Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000184-22** de fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Calle [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] 2

Handwritten initials and marks in green and purple ink.

Handwritten blue mark resembling a stylized 'F' or 'B'.



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] 1 deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

Presenta **Planos estructurales** impresos y en formato digital de fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro realizados y signados por el Ing [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 931943, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural, mediante carta responsiva de fecha 06-seis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2

9. Estudio de mecánica de suelos.

Presenta Estudio de **Mecánica de Suelos** de fecha del mes de marzo del año 2022- dos mil veintidós, realizado y signado por Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 6165588, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 León, con expediente catastral [REDACTED] 2

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

Mediante oficio DPCSSPC/D/1891/22, expediente PC/164/21/24, Tarjeta Folio No. 432/21-24 de fecha 01-un día del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de para el uso de Habitacional (Multifamiliar 5 viviendas) a ubicarse en [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2 el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 450.00 metros cuadrados y 1,156.22 metros cuadrados por construir.

11. Derogado

12. Estudio de Impacto Ambiental.

Presenta autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental (M.I.A.) Mediante N. A: IIAF0437152206, con oficio número SMA/DIRA/0638/2024 de fecha 07-siete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente, se AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO, que consiste en la preparación del sitio y construcción de un edificio de 03-tres niveles que albergara 05-cinco departamentos habitacionales los cuales contarán con la infraestructura de servicios básicos, así como un área de estacionamiento y áreas verdes.

13. Estudio de Impacto Vial.

No aplica este requisito para este tipo de trámite.

14. Estudio Geotécnico de Geología y Estudio de Hidrología

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

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

Presenta copia simple de Póliza número [REDACTED] 6 de fecha 21-vientiun días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedida por CHUBB SEGUROS S.A. DE C.V. con una vigencia de los 21-vientiun días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro a los 21-vientiun días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco.

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 tipo de trámite.

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

- I. **Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**
Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- II. **Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;**
Presenta 04-cuatro fotografías del interior y 06-seis fotografías del exterior del predio, impresas a color.
- III. **Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**
Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección la [REDACTED] Para el mes facturado de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por el Agua y Drenaje de Monterrey.
- IV. **Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;**
Presenta copia simple de Instructivo y Planos (01 de 03 al 03 de 03) con número de oficio SEDUSO/00453/2024 y expediente administrativo L-000107-22 de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, mediante el cual se Autorizó la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (5-CINCO VIVIENDAS) respecto del predio ubicado en Calle Ingenieros, Sin Número, Colonia Tecnológico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, , conformado de una superficie de 450.00 metros cuadrados, e identificado, con expediente catastral [REDACTED] 2
- V. **Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutive de la autoridad competente);**
Presenta Ficha Ambiental debidamente sellada de recibido en fecha 04-cuatro días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, por la Dirección para la Atención al Cambio Climático, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, a través de la cual emitió oficio número DGDV-1879/24, LTA-148/24, de fecha 13-trece días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, donde no está indicando presentar el estudio de Impacto Ambiental.
- VI. **Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;**
 - No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.
 - Presenta copia simple de plano de la colonia Tecnológico, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. [REDACTED]
- VII. **En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y, Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD y USB.**

La solicitud de autorización de la construcción se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud que se le notifique en forma física.

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

- Presenta escrito de solicitud de asignación de número oficial y levantamiento de números colindantes de fecha 06-seis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, signada por la C. Hilda Luz Jiménez Maldonado como propietaria, en donde solicita se le asigne el número 262-docientos sesenta y dos, para el predio en [REDACTED] identificado, con expediente catastral 2 [REDACTED]
- Presenta copia simple de lineamientos Ecológicos para el permiso de desmonte PDE-00291-24, oficio número 1630/DGDV-SEDUSO, de fecha 22-veintidós días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en donde se reponen 14-catorce árboles nativos de 3-tres pulgadas de diámetro en su tallo. Anexa Factura número E 8922 de fecha 27-veintisiete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro emitida por Vivero el Escorial S.A. de C.V. en donde se realizó el pago de los 14-catorce árboles nativos de 3" de diámetro mismo que serán entregados a vivero Municipal, así como carta de la misma fecha de vivero donde se compromete a entregar los arboles antes mencionados a vivero municipal; se anexa pago de cuotas correspondientes de Salario mínimo con número de factura 3170000027206 de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro ante la Dirección de Ingresos del Municipio de Monterrey.
- Presenta copia simple de factura número E 8900, de fecha 09-nueve días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós expedida por Vivero el Escorial S.A. de C.V. referente a la compra de 03-tres árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco, las cuales se compromete mediante carta de la misma fecha a entregar a Municipio; anexa también pago de cuotas correspondientes de Salario Mínimo con factura número 3010000069307 de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós.

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4(3,6, 8, 9),5 respectivamente, y A) requisito adicional fracción IV del presente Dictamen.

V. Pago de derechos correspondientes.

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

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

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto (01 de 03 al 03 de 03), de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 3 del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva).

VII. Derogado.

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

Presenta 06-seis fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

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

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

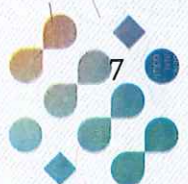
Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 10, del presente Dictamen.

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

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

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

No aplica, toda vez que el inmueble ya cuenta con la autorización de Uso de Suelo en el expediente administrativo L-000107-22 para el giro de 1.1.2 Multifamiliar (5 Departamentos), en una Zona Clasificada como HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR es considerado como Permitido, por lo cual no se le aplica la predominancia por lo que no es requerida la microzonificación.



XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

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

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,559.94 (cuatro mil quinientos cincuenta y nueve pesos 94/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000033877 de fecha 17-dieciséis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000116-24-02 al expediente catastral **2**

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

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

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

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

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

- Presenta carta Responsiva de fecha 15-quinze días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro como Director Responsable de Obra la Arquitecto **3** con número de cedula profesional 1449337, para el predio ubicado en la **1** con expediente catastral **2**
- Presenta carta Responsiva de fecha 06-seis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro como responsable del Cálculo Estructural y como Asesor en Seguridad Estructural el Ing. Civil **3** con número de cedula profesional 931943, para el predio ubicado en la Calle Ingenieros, Sin Número, Colonia Tecnológico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**
- Presenta carta Responsiva de fecha 31-treinta y un días del mes de enero del 2024-dos mil veinticuatro como Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos el Ing. Civil **3** con cédula profesional número 6165588, para el predio ubicado en para el predio ubicado en la **1** Nuevo León, con expediente catastral **2**

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB y CD.



No. OFICIO SDU/00416/2024
EXP. ADM: L-USDE-000116-24-02

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud que se le notifique en forma física.

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

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

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

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 3 del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada se subsana toda vez que en el presente trámite solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) y su Uso de edificación para Multifamiliar (5 Departamentos).

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.
No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido.

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C), fracciones XV y XVI, del presente Dictamen.
- Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizado lo solicitado.

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

CONSIDERANDO

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

SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo de los inmuebles con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC 2013-2025, que entró en vigor el 18 de



noviembre del 2015 y en congruencia el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey en fecha 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E01 y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC, en donde la Zona es Clasificada como HM- HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde los usos solicitados **HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR 5 DEPARTAMENTOS)**, son considerados como **PERMITIDO**.

Es importante hacer mención que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de Requisitos del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (5-CINCO VIVIENDAS)**, emitida en fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del Expediente administrativo número L-000107-22, con número de oficio SEDUSO/00453/2024, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 03-tres días del mes de junio del 2024-dos mil veinticuatro, por personal adscrito a ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, hace constar que:

- "se pudo constar que el predio se encuentra baldío no se encuentra ningún tipo de construcción e él.
- Tras realizar la visita se pudo contar que aún no se inicia con la construcción indicada en el plano del proyecto anexado.
- Aún no se inicia con la construcción indicada en el plano anexado.
- Se anexan fotografías del predio.
- Aún no se habilitan ya que aún no se inicia con la construcción indicada en el plano anexado."

CUARTO. DESGLOSE DEL PROYECTO.

Datos de la Construcción

Área por construir:	1,096.97	m2
Barda por construir:	10.80	m2
Área de construcción total:	1,096.97	m2

Datos del Uso de Edificación:

Área por Autorizar:	1,096.97	m2
Área de Edificación Total:	1,096.97	m2
Área de Estacionamiento Techado:	311.80	m2

Numero de Cajones de Estacionamiento: **05 cajones de estacionamiento**

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
NIVELES	M2 Totales	DESGLOSE DE ÁREAS

Handwritten notes and signatures:
 26
 Du
 Sr.
 [Signature]

Handwritten note:
 80428



No. OFICIO SDU/00416/2024
EXP. ADM: L-USDE-000116-24-02

PLANTA BAJA	311.80	ESCALERAS DE ACCESO A DEPARTAMENTOS, ÁREA LIBRE COMPLEMENTARIA, ÁREA DE JARDÍN Y ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 5 CAJONES VEHICULARES
PRIMER NIVEL	311.80	ESCALERAS DE ACCESO A DEPARTAMENTOS 1 Y 2 CADA UNO CON: SALA, COMEDOR, COCINA, ESTANCIA, 01-UN MEDIO BAÑO, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, 3 RECÁMARAS, UN VESTIDOR Y LAVANDERÍA.
SEGUNDO NIVEL	311.80	ESCALERAS DE ACCESO A DEPARTAMENTOS 3 Y 4 CADA UNO CON: SALA, COMEDOR, COCINA, ESTANCIA, 01-UN MEDIO BAÑO, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, 3 RECÁMARAS, UN VESTIDOR Y LAVANDERÍA.
TERCER NIVEL	161.57	ESCALERAS DE ACCESO A DEPARTAMENTO 5 CON: SALA, COMEDOR, COCINA, ESTANCIA, 01-UN MEDIO BAÑO, 3 RECÁMARAS, UN VESTIDOR Y LAVANDERÍA.
TOTAL	1,096.97	MULTIFAMILIAR (5 VIVIENDAS)

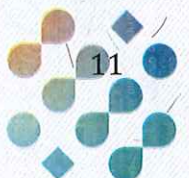
SEXTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HM - HABITACIONAL MULTIFAMILIAR DE ACUERDO AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITO TEC 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO.

Tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (5-CINCO VIVIENDAS), emitida en fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del Expediente administrativo número L-000107-22, con número de oficio SEDUSO/00453/2024, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma quedando los siguientes lineamientos:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	450.00 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	337.50	0.69	311.80	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.0v	1,350.00	2.43	1,096.97	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	112.50	0.31	138.20	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	67.50	0.15	68.84	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	08 NIVELES		04 NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.05 METROS		SI cumple
Densidad Bruta en Habitacional Multifamiliar	105 viv./hectárea= 04 viv		5 viviendas		Si cumple
Densidad Neta Habitacional Multifamiliar	140 viv./hectárea= 06 viv				

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO EN DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC DE ACUERDO AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITO TEC 2013-2025

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado. Y de acuerdo con la autorización, emitida en fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del Expediente administrativo número L-000107-22, con número de oficio SEDUSO/00453/2024, le genera un derecho reconocido a su favor, quedando los siguientes lineamientos:



ESTACIONAMIENTO	NORMATIVA	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	1-un cajón por vivienda	5 viviendas = 05- CAJÓNES	5-CAJONES (04-cajones estándar y 01-cajon para discapacitados)	*SI CUMPLE
TOTAL	05-CAJÓNES			

Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

Deberá mantener siempre habilitado los 5-cinco cajones que requieren para el proyecto presentado durante el tiempo que opere la edificación en el predio destinado.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000184-22 de fecha a los 08-ocho días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la Calle Ingenieros, Sin Número, Colonia Tecnológico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 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 Ingenieros deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

Mediante Oficio No. DGDV-1879/24 dentro del dictamen LTA-148/24, de fecha a 13-trece días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000116-24-02, predio ubicado en [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] mismos que más adelante se trasciben.

- Mediante oficio número oficio DPT/V/144/2024- de fecha a los 10-diez días del mes de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, 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 oficio DPT/E/062/2024- de fecha a los 6-seis días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Estructural** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.

DÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Presenta original de oficio número DPCSSPC/D/1891/22, expediente PC/164/21/24, Tarjeta Folio No. 432/21-24, de fecha 01-un día del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de para el uso de Habitacional (Multifamiliar 5 viviendas) a ubicarse en [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 450.00 metros cuadrados y 1,156.22 metros cuadrados por construir.

- Presenta autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental (M.I.A.) Mediante N. A: IIAF0437152206, con oficio número SMA/DIRA/0638/2024 de fecha 07-siete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente, se AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO, que consiste en la preparación del sitio y construcción de un edificio de 3-tres niveles que albergara 5-cinco departamentos habitacionales los cuales contarán con la infraestructura de servicios básicos, así como un área de estacionamiento y áreas verdes.

ONCEAVO. OPINIÓN TÉCNICA.

Que en base al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito TEC, aprobada en la Sala de Sesiones de Ayuntamiento de Monterrey el 04-cuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, con fecha 17-diecisiete de mayo de 2023-dos mil veintitrés. En congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de



Monterrey 2013-2025, de acuerdo al Plano de Estrategias de Ordenamiento Territorial. Zonas dentro del Distrito Tec (E01), el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC, en donde la Zona es Clasificada como HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR en el cual el uso solicitado es HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR 5 DEPARTAMENTOS), se considera como PERMITIDO, 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 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 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

3. Una copia de los planos aprobados de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (5 DEPARTAMENTOS), 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).

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 apercebir 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 A USO DE EDIFICACIÓN QUEDA CONDICIONADO A LO SIGUIENTE:

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 3 al 3 de 3) autorizado 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 38-treinta y ocho cajones requeridos (en predio ubicado en la Avenida Revolución Número 5200, Colonia Contry en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral 70)32-065-012, 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 Uso de Multifamiliar (5 Departamentos).
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.



No. OFICIO SDU/00416/2024
EXP. ADM: L-USDE-000116-24-02

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-1879/24 y dictamen LTA-148/24 de fecha 13-trece días del mes de agosto 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 construcción. –
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. Deberá de cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá de minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de

construcción derramen material particulado a la vía pública, estos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.

11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).

12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.

13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).

14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).

15. En caso de que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.

16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).

21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.

22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

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

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

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

Durante la etapa de operación. -

Generales

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



28. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "INGENIEROS 020" emitido por la Secretaría del Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 1896/SMA-DIRA/23).
29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "INGENIEROS 020".
30. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
31. 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

32. 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.
33. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (a) DE 22:00 A 6:00 horas
34. 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.
35. 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

36. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
37. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
38. 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.
39. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
40. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
41. 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

42. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

43. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
44. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
45. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
46. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

47. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
48. 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.
49. 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.
50. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
51. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

52. Cuenta con un permiso de desmonte con expediente PDE-291-24 el cual fue resuelto con la reposición de 14 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.

53. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 03-tres árboles), y debido a que los cajones están cubiertos se repusieron 3-tres árboles a vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo con el 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

54. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 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.

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

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

d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/144/2024 de fecha a los 10-diez días del mes de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 3 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y respeta la configuración vial aprobada (accesos, pasillos de circulación, disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo licencia L-107-22, se concluye que el proyecto deberá de cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/000453/2024 para el expediente administrativo licencia L-000107-22 de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro.

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva a analizar por ésta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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

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



No. OFICIO SDU/00416/2024
EXP. ADM: L-USDE-000116-24-02

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

e) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/062/JUNIO/2024 de fecha a los 06-seis días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

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

o 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.

o 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.

o Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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

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

g) en materia de eficiencia energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en 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



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

Mediante oficio número **DPCSSPC/D/1891/22**, expediente **PC/164/21/24**, Tarjeta Folio No. 432/21-24, de fecha 01-un día del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de para el uso de **Habitacional (Multifamiliar 5 viviendas)** a ubicarse en [redacted] con expediente catastra [redacted] el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 450.00 metros cuadrados y 1,156.22 metros cuadrados por construir.

Presenta autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental (M.I.A.) Mediante N. A: IIAF0437152206, con oficio número **SMA/DIRA/0638/2024** de fecha 07-siete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente, se **AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**, que consiste en la preparación del sitio y construcción de un edificio de 3-tres niveles que albergara 5-cinco departamentos habitacionales los cuales contarán con la infraestructura de servicios básicos, así como un área de estacionamiento y áreas verdes.

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

ACUERDA

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (5 DEPARTAMENTOS)**, para la totalidad de la superficie de terreno de 1450.00 metros cuadrados y una construcción total de 1,096.97 metros cuadrados por autorizar, respecto al inmueble ubicado en l: [redacted] con expediente catastral [redacted]

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

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

CUARTO. Por ser cuestión de orden público es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual

establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

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

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

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

F. G. Moreno

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

S. G. Covarrubias Nava

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

SES/OCRA/MLRC/NGCG/PCMC

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Hilda W. Jiménez Maldonado quien dijo ser Propietario, y se identificó con INE; siendo las 9:51 horas del día 4 del mes Echrao del año 20245

EL C. NOTIFICADOR:


NOMBRE: Verónica Treviño Agüita
CREDENCIAL OFICIAL No. 215129
FIRMA: *[Signature]*

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: Hilda W. Jiménez Maldonado
IDENTIFICACIÓN OFICIAL 5
FIRMA: 7

[Stamp]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000116-24-02
	Fecha de Clasificación	19 de marzo 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	Acta 03-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Póliza, 7.Firma Autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	