



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

ELIMINADO: 1. Domicilio. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/20619/2022  
EXP. ADM: L-000213-21

### **INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE  
ESPACIO CONTRY, S. A. DE C. V.  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**



**Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000213-21, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:**


Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós. -----  
**VISTO**, el expediente administrativo L-000213-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 14-catorce de julio de 2021-dos mil veintiuno, por el C. Edmundo Enrique Ocañas Carreón, en representación legal de **Espacio Contry, S.A. de C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en **AVENIDA ALFONSO REYES No. 214 DE LA COLONIA CONTRY EN MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No. **(70)32-087-001**, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (13) Y MULTIFAMILIAR (10-UNIDADES TIPO LOFT) Y (01-UNIDAD TIPO DEPARTAMENTO)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **1,055.39 metros cuadrados**, donde se autorizó una **construcción de 2,386.04 metros cuadrados**, y se pretenden construir **1,254.29 metros cuadrados**, generando un total de **3,640.33 metros cuadrados de construcción**.

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

### **RESULTANDO**

#### **PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**

##### **A. Solicitud:**

- a. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo, licencia de uso de suelo, licencia de construcción (proyecto ejecutivo arquitectónico) y licencia de uso de edificación.
- b. Presenta escrito libre de solicitud de trámite de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2022-dos mil veintidos, por el c.  como apoderado legal, en el cual manifiesta la solicitud de autorización de la factibilidad de uso de suelo, licencia de uso de suelo, licencia de construcción (proyecto ejecutivo arquitectónico) y licencia de uso de edificación, para habitacional (multifamiliar), comercio (locales comerciales y de servicios agrupados) y servicios (oficinas administrativas), además describe los documentos aportados para tal fin.

##### **B. A fin de acreditar la propiedad el interesado presenta:**

- a. Escritura pública número 24,510-veinticuatro mil quinientos diez, de fecha 23-veintitres de febrero del 2018-dos mil dieciocho, ante el Notario Público, Jorge Alberto Salazar Salazar, Titular de la Notaría Pública Número 131-ciento treinta y uno, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral.

##### **C. A fin de acreditar la personalidad jurídica:**

- a. Presenta escritura pública número 17,768 diecisiete mil setecientos sesenta y ocho, a los 28-veintiocho días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, ante el licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario

1/20

3082

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**





Público Titular de la Notaría Pública Número 104-ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado.

**b.** Presenta escritura pública número 17,764 diecisiete mil setecientos sesenta y cuatro, a los 23-veintitres días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, ante el licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 104-ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado.

**c.** Presenta escritura pública número 17,764 diecisiete mil setecientos sesenta y cuatro, a los 23-veintitres días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, ante el licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 104-ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado.

**D. A fin de acreditar el interés jurídico:**

**a.** Presenta escritura pública número 103-ciento tres, a los 31-treinta y un días del mes de Mayo del año 2021-dos mil veintiuno, ante el licenciado Jorge Alvaro Vergara Perales, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado.

**b.** Presenta escritura pública número 12,077-doce mil setenta y siete, a los 22-veintidos días de enero del 2021-dos mil veintiuno, ante la Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, titular de la notaría pública número 28-veintiocho con ejercicio en el primer distrito registral en el Estado.

**SEGUNDO:** El solicitante presenta los siguientes **documentos, estudios y demás constancias:**

**a.** Presenta opinión técnica estructural de numero de oficio DPT/E/SEPTIEMBRE/2021, de fecha 28-veintiocho de septiembre, 2021-dos mil veintiuno Exp. Administrativo: L-213-2021, Exp. Catastral: 32-087-001.

**b.** Presenta opinión técnica Hidrológica-Hidráulica de numero de oficio DPTDU/H170/2021, de fecha 29-veintinueve de septiembre, 2021-dos mil veintiuno Exp. Administrativo: L-213-2021, Exp. Catastral: 32-087-001.

**c.** Presenta opinión técnica Geológica-Geotécnica de numero de oficio DPTDU/G147/2021, de fecha 29-veintinueve de septiembre, 2021-dos mil veintiuno Exp. Administrativo: L-213-2021, Exp. Catastral: 32-087-001.

**d.** Presenta opinión técnico vial de numero de oficio DPTDU/V/456/2021, de fecha 23-veintitres de noviembre, 2021-dos mil veintiuno Exp. Administrativo: L-213-2021, Exp. Catastral: 32-087-001.

**e.** Presenta alineamiento vial favorable de Oficio No. 1803/2022 SEDUSO de fecha 07-siete del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, visto por la Dirección de Asuntos Jurídicos mediante oficio No. SAY/DAJ/7715/2022.

**f.** Presenta copia de solicitud y resolución de alineamiento vial, de fecha 07-siete de septiembre del 2022-dos mil veintidós.

**g.** Presenta demanda para resolución definitiva de la afectación vial en contra del Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 22-veintidós de enero del año 2021-dos mil veintiuno.

**h.** Presenta cartulina de licencia de construcción, de No. De Oficio: SEDUE 15903/2021, No. De Expediente: L-254-20, entregada por la SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, en fecha 23-veintitres de Marzo de 2021-dos mil veintiuno.

**i.** Presenta Caratula de Póliza de Seguro, de fecha de emisión 01-primer de Marzo del año 2021-dos mil veintiuno, valida desde el 26-veintiseis de Febrero del 2021-dos mil veintiuno hasta el 26-veintiseis de Febrero del 2021-dos mil veintidós.





OFICIO No.: SEDUSO/20619/2022  
EXP. ADM: L-000213-21

- j. Presenta Lineamientos Técnicos Ambientales de Oficio No. DGDV-0515/2022, LTA-000303-21, de fecha 02-dos de Marzo del 2022-dos mil veintidós.
- k. Presenta Manifiesto de Impacto Ambiental (MIA) Modalidad General, para el proyecto "TORRE MR 1055" de fecha Julio del 2019-dos mil diecinueve.
- l. Presenta Contrato de Servicio de Agua – Drenaje Sanitario de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., ID del Contrato: 1027752 – 1 – 3, de fecha 17-diecisiete de Mayo del 2021-dos mil veintiuno.
- m. Presenta Factibilidad de servicio de energía eléctrica, Oficio No. 3596/2021, Fecha 2021-07-21.
- n. Presenta copia de instructivo para el Programa de Medidas de Mitigación emitido por la Subsecretaria de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales con No. De Oficio: 1553/SPMARN-IA/20 de fecha 30-treinta de julio de 2020- dos mil veinte.
- o. Presenta carta de autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental, emitida por la Subsecretaria de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, de Oficio No. 160/SPMARN-IA/2020, de fecha 16-dieciseis de enero de 2020-dos mil veinte.
- p. Presenta 8-cuatro fotografías a color con planta de ubicación.
- q. Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones.
- r. Presenta copia de predial al corriente, expediente catastral 32-087-001.
- s. Presenta copia de dictamen del Patronato de Bomberos de N.L. A.C. de Folio: IR19-229, Registro Catastral: 32-087-001, de fecha 13-trece de Junio de 2019-dos mil diecinueve
- t. Presenta antecedente en forma de instructivo y planos oficio No. SEDUE 15903/2021 del expediente administrativo L-000254-20, de fecha 23-veintitres de marzo del 2021-dos mil veintiuno.
- u. Presenta Licencia de Construcción de obra nueva de No. De Oficio 13053/2020, de No. De Expediente: L-000097-19 para el predio ubicado en Avenida General Lazaro Cardenas 102, Colonia Burocratas del Estado, Exp. Catastral (70)26-081-001.
- v. Presenta el Estudio de Movilidad e Impacto Vial elaborado por PM Ingeniería Vial para el proyecto de Edificio de Usos Mixtos MR 1055, de fecha 15-quince de julio del 2022-dos mil veintidós, Monterrey Nuevo León.

**TERCERO. Como Antecedente:**

Presenta Oficio de fecha 23-veintitres de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, con No. de Oficio **SEDUE 15903/2021**, Expediente Administrativo No. **L-000254-20**, por el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó el **Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (6) y Multifamiliar (5 Unidades Tipo Departamentos)**, en el inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 214, de la Colonia Contry, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) **32-087-001**, en el Municipio de Monterrey, N.L.

**CUARTO. Como dictámenes externos se presenta:**

• **El Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos**, bajo el **Folio. IR19-229**, de fecha 13-trece de junio del 2019-dos mil diecinueve, en el cual otorgó la Aprobación correspondiente al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de **Edificio de Usos Mixtos**, en el inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 214, Colonia Contry, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 32-087-001, en el Municipio de Monterrey, N.L..





ELIMINADO: 1 Nombre 2. Firma, 3. Cédula Profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

OFICIO No.: SEDUSO/20619/2022  
EXP. ADM: L-000213-21

**QUINTO.** Anexa los siguientes **dictámenes internos**:

a) La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamientos Vial en fecha 09-nueve de Noviembre del 2019-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 214, Colonia Contry, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 32-087-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la avenida Alfonso Reyes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Paseo de las Estrellas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metros. Posteriormente, presenta resolución de alineamiento vial mediante juicio de fecha 22-veintidos de enero del año 2021-dos mil veintiuno para resolver en definitiva la afectación vial donde se le otorga el permiso de edificar en este espacio.

b) Mediante oficio No. **DGDV-0515/2022**, dentro del expediente **LTA-000303-21**, de fecha 01-primero de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de **Multifamiliar (10- Unidades Tipo Loft y 1-Unidad Tipo Departamento), Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

c) Mediante oficio número **DPT/E/185/SEPTIEMBRE/2021**, de fecha 28 de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Opinión Técnica Estructural la cual fue realizada conforme al plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED], el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto.

d) Mediante oficio número **DPT/V/225/2022**, de fecha 09-nueve de noviembre del 2022-dos mil veintidos, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

e) Mediante oficio número **DPTDU/G147/2021**, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. Los estudios fueron realizados por el Ing. [REDACTED] (No. Cédula [REDACTED]), Estudio Geológico y Análisis de Estabilidad de Taludes, por el Ing. [REDACTED] (No. de Cédula [REDACTED]), Estudio de Mecánica de Suelos, Estudio Geológico y Análisis de Estabilidad de Taludes, los cuales se manifiestan responsables.

f) Mediante oficio número **DPTDU/H170/2021**, de fecha 29 de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme a los Estudios Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ing. [REDACTED] (No. de Cédula [REDACTED]) y Ing. [REDACTED] (No. Cédula [REDACTED]), el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal;





visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 311 fracción III, incisos a) a j), 316 fracciones I a la VII, 318, 319, 325 fracciones I a VII y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160 y 162 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción III, IV y X, 310 fracción III, 311, 313, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3, 15 fracción I y II, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción II, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO.** Que atento a la solicitud planteada por el C. C. Edmundo Enrique Ocañas Carreón, en representación legal de **Espacio Contry, S. A. de C. V.**, a través de la cual pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (13) Y MULTIFAMILIAR (10-UNIDADES TIPO LOFT) Y (01-UNIDAD TIPO DEPARTAMENTO)**, en el inmueble ubicado en **AVENIDA ALFONSO REYES No. 214 DE LA COLONIA CONTRY EN MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificadó con el expediente catastral-No. **(70)32-087-001**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

**TERCERO.** Ahora bien, que en base al **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025**, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha de 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones 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 GARZA SADA** en una Zona Clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**; donde el uso solicitado para el punto **1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote), 1.1.3 y 2.3.1 Locales Comerciales y Servicios Agrupados**, (los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.1 Servicios Personales (excepto los numerales 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado), 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de Educación a distancia), **3.9.4 Oficinas Administrativas**, son considerados como **PERMITIDOS** y para el punto **1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 m2 por Vivienda) es considerado CONDICIONADO.**

Es importante señalar que de acuerdo al antecedente presentado, mismo que fue descrito en el apartado de antecedentes del presente dictamen el predio que nos ocupa ya cuenta con uso de suelo y uso de edificación para los usos mencionados, 1.1.2 Multifamiliar 2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 3.9.4 Oficinas Administrativas, por tanto, cab





señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que **"Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:**

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

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

**III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la **operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto en la ley, y además disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las Obras de Construcción generen en su hora máxima demanda de más de 1,500-mil quinientos viajes, según los criterios del Instituto of Transportación Engineers (I.T.E), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.**

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

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

Condicionantes que fueron cumplidas al momento de otorgarle las licencias que fueron descritas, por tanto, no es menester requerirlas de nueva cuenta, por haber obtenido un derecho adquirido con las mismas, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto 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."**, resultando procedente entrar al estudio de la presente solicitud, considerando que siguen vigentes los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados.

Ahora bien, no obstante el solicitante cumple con las citadas condicionantes, de la siguiente manera: Tratándose de que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado sobre un **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, solamente se requiere cumpla con las condicionantes II,III y IV.

**Requerimiento II.** La **Dirección de Ecología** adscrita a esta Secretaría, emitió los lineamientos técnicos ambientales indicados en el oficio No. **0515/2021** dentro del expediente **LTA-000303/2021**, de fecha 01-primero de marzo del 2022-dos mil veintidos, mediante el cual señala **lineamientos en materia ambiental**, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

**Requerimiento III.** La **Dirección de Proyectos Técnicos** de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Opinión Técnico Vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir





con las recomendaciones indicadas en el **oficio No. DPT/V/225/2022**, de fecha 19 de octubre del 2021, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y a las cuales deberá dar

**Requerimiento IV. La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León, A.C.**, bajo el **Folio. IR19-229**, de fecha 13-trece de junio del 2019-dos mil diecinueve, otorgó la aprobación correspondiente al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, para el proyecto de **Edificio de Usos Mixtos**, en el inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 214, Colonia Contry, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 32-087-001, en el Municipio de Monterrey, N.L.

**QUINTO.** De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 03-tres de agosto del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la visita se pudo constar que aún no se da uso a la propiedad, aún está en construcción, pero se utilizara como multifamiliar, oficinas y locales comerciales.

El avance en la construcción si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, actualmente se trabaja en el cimbrado para la losa del 4º Nivel, la distribución y área de construcción, si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado. Ya existe el área para estacionamiento, pero aún no se delimitan ni se habilitan.

**SEXTO.** Que el proyecto presentado, consiste en la modificación de la construcción autorizada de 2,386.04 metros cuadrados ya que se desea una ampliación de 1,254.29 metros cuadrados, para generar una construcción total de **3,640.33 metros cuadrados**, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados y que se anexan al presente, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

	Autorizada (m2)	Por ampliar (m2)	Totales	Desglose De Áreas
Sótano 2		40.00 m2	40.00	<b>Cisterna</b>
Sótano 1	423.56 m2	467.45	891.01	Acceso vehicular, 24 cajones cubiertos, caseta, almacén, elevador y escaleras.
Planta Baja	326.12 m2	241.32	567.44	Acceso, 13 locales, elevador, escaleras y pasillo.
1 Nivel	326.12 m2	193.65	519.77	Escalera, elevador, Oficina 01 - 13(recibidor, oficina y archivo), terraza descubierta
2 Nivel	326.12 m2	91.10	417.22	Escalera, elevador, Oficina 14 - 22(recibidor, oficina y archivo), terraza descubierta
3 Nivel	326.12 m2	91.10	417.22	Escalera, elevador, Oficina 23 - 31(recibidor, oficina y archivo), terraza descubierta
4 Nivel	326.12 m2	91.10	417.22	Escalera, elevador, (3) bodegas, loft 1 - 9(sillon, comedor, cocineta, baño y recamara).
5 Nivel	326.12 m2	4.44	330.56	Escalera, elevador, Loft 10, Departamento (sala, estancia, estudio, cocina, comedor, recamara 1, recamara 2, recámara principal, 3 baños).
6 Nivel	5.76 m2	34.13	39.89	azotea
<b>Total</b>	<b>2,386.04 m2</b>	<b>1,254.29</b>	<b>3,640.33</b>	<b>Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (13) locales, (31) oficinas y Multifamiliar (10-Unidades Tipo loft y 1-unidad tipo departamento)</b>





**SEXTO.** Que los Lineamientos Urbanísticos, se cumplen de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	1,055.09 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	791.32	0.54	567.44	Si Cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	3,692.82	3.45	3,640.33	Si Cumple
ÁREA LIBRE	0.25	263.77	0.46	488.50	Si Cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	158.26	0.20	211.74	Si Cumple
NIVELES MÁXIMOS	10 - NIVELES		6 - NIVELES		Si Cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		4.00 METROS		Si Cumple
DENSIDAD (CMI)	**120 VIV/HA.		**11 VIV		Si Cumple

\*\*De acuerdo a lo referido en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice **Artículo 140.** En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco.

**Densidad 120 viv/ Ha. = 83.33 Superficie 1,055.09/83.33 = 12.66 viv = 12 viv**

**Densidad 120 viv/0.75 Ha. = 160 viv/ Ha. = 62.50, Superficie 1,055.09/62.50 = 16.88 viv = 16 viv**

**SEPTIMO.** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo, de acuerdo a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 33 -CAJONES	OPINIÓN Si cumple
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
Habitación Multifamiliar	2.3 CAJONES	VIV	1 VIV	2.3 CAJONES		
Multifamiliar (loft)	1.2 CAJONES	VIV	10 VIV	12 CAJONES		
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	20.00	M2	125.462 M2	4 - CAJONES		
Almacén	200.00	M2	262.94 M2	1 - CAJONES		
<b>REQUIERE</b>	<b>Total =33-CAJONES</b>					

• Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (13) Y MULTIFAMILIAR (10-UNIDADES TIPO LOFT) Y (01-UNIDAD TIPO**





DEPARTAMENTO), en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (13) Y MULTIFAMILIAR (10-UNIDADES TIPO LOFT) Y (01-UNIDAD TIPO DEPARTAMENTO)**, en el inmueble ubicado en **AVENIDA ALFONSO REYES No. 214 DE LA COLONIA CONTRY EN MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No. **(70)32-087-001**, el cual tienen una superficie de **1,055.39 m<sup>2</sup>**, donde fue autorizada la construcción total de **2,386.04** metros cuadrados, los cuales se modifican, autorizándose construir **1,254.29 metros cuadrados**, para generar un total de **3,640.33 metros cuadrados de construcción**.

**SEGUNDO.** - El Propietario, Ocupante o interesado, queda condicionado a cumplir con lo siguiente:

**A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 8 al 8 de 8), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.**

**B) 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.**

**C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 319 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica lo siguiente: I. 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; II. 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. Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de **05-CINCO AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.**

**D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**

**1.** 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 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.

**2.** El horario de la 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.**

**3.** En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.

**4.** Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.

9/20

3086

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





5. 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.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3<sup>a</sup>, 3b, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. 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.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.





OFICIO No.: SEDUSO/20619/2022  
EXP. ADM: L-000213-21

18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
21. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
22. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. 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 par 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.
26. 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.

**E)** Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . .". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

**F) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. 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.).
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, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Oficinas Administrativas en Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (13) y Multifamiliar (10-Unidades Tipo Loft) y (01-Unidad Tipo Departamento)** en el predio en cuestión.
4. 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), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento **33-treinta y tres cajones de Estacionamiento**, que requiere el





proyecto.

6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **211.74 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
10. 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.
11. **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, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**G) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Estructural con oficio DPT/E/185/SEPTIEMBRE/2021, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

1. En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
2. Se responsabiliza al Director Responsable de Obra y al Asesor en Seguridad Estructural el verificar que se cumplan las consideraciones del diseño estructural.
3. 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.
4. 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.
5. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
6. 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 y Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
7. Es responsabilidad del Propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
8. Se le apercibe al PROPIETARIO, DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y ASESORES que deberán sujetarse a las





OFICIO No.: SEDUSO/20619/2022  
EXP. ADM: L-000213-21

disposiciones contenidas en el CAPÍTULO III DE LOS SUJETOS OBLIGADOS artículos del 8 al 16 y a lo dispuesto en el CAPÍTULO V DEL PROCESO CONSTRUCTIVO, artículos 52 al 59, del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento mencionado con antelación, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**H) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/225/2022, de fecha 09-nueve de noviembre del 2022-dos mil veintidos, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

1) De acuerdo al Instructivo y Acuerdo con número de oficio 1803/2022 de fecha 7 de Septiembre del 2022 y en cumplimiento al Juicio Contencioso Administrativo 662/2019 del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, de fecha 31 de Agosto del 2021 el alineamiento vial para este proyecto quedará de la siguiente manera:

- a) Para la avenida Alfonso Reyes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la avenida Las Estrellas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En el ochavo formado por la intersección de estas vialidades deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

Nota: Sentencia definitiva de fecha de 22 de enero del año 2021-dos mil veintiuno, emitida por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, dentro del juicio de nulidad No. 662/2019 promovido por José Luis Alcántara de la Rosa. **EFFECTOS DEL CUMPLIMIENTO: (...) para el efecto de que el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey Nuevo León, en el plazo de 15 días hábiles, siguientes al en que surta efectos la notificación del presente fallo, dicte una nueva resolución en la que tome en consideración los señalado en la presente resolución y considere los antecedentes de autorizaciones previas, en donde se establece una sección vial diferente a la señalada en el Plano de la Estructura Vial para la Delegación Sur. Lo anterior conforme a los motivos y fundamentos expuestos en el considerando de la presente resolución (...)**

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

3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

4) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

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

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

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





superficie del piso;

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

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

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

La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios

9) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

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

10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

11) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

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

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

14) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.

15) Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio





de Monterrey.

16) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

17) El estudio de movilidad con sus propuestas se envió a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su revisión. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

**CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA:** Que analizado lo de cuenta, y acorde a lo ordenado en el fallo definitivo en el cual se decretó la nulidad de la resolución impugnada consistente en la nulidad de la resolución de fecha 27 de febrero del año 2019-dos mil diecinueve, en la cual la autoridad demandada determinó el alineamiento vial aplicable a los inmuebles con números de expedientes catastrales 32-087-001 y 32-087-002.

**EFFECTOS DEL CUMPLIMIENTO:** Los efectos que imprime el fallo definitivo son: (...) "... para el efecto de que el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey Nuevo Leon, en el plazo de 15 días hábiles, siguientes al en que surta efectos la notificación del presente fallo, dicte una nueva resolución en la que tome en consideración los señalado en la presente resolución y considere los antecedentes de autorizaciones previas, en donde se establece una sección vial diferente a la señalada en el Plano de la Estructura Vial para la Delegación Sur. Lo anterior conforme a los motivos y fundamentos expuestos en el considerando de la presente resolución."(...)

Pues bien, en cumplimiento a la sentencia definitiva que nos ocupa, se emite la presente determinación en la cual toma en consideración lo ordenado en el fallo definitivo, y se toma también en consideración los diversos antecedentes de autorizaciones previas otorgadas, específicamente la consistente en el Plano de Ampliación del Fraccionamiento Contry los Estanques de esta Ciudad, de fecha 04 de julio de 1967-mil novecientos sesenta y siete, referente al Acta Número 301, Punto 8, del 27 de agosto del año 1965-mil novecientos sesenta y cinco, emitidos por la entonces Dirección General de Planificación Urbana, Secretario de la Comisión de Planificación, del Estado de Nuevo León, en los que se deduce un ancho de vía o alineamiento vial de 26-ventiséis metros para la Avenida Alfonso Reyes.

Lo que antecede además con fundamento en lo establecido por el párrafo final del artículo 93 de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en vigor, la cual dispone:

(...) Artículo 93. La modificación de los planes o programas de desarrollo urbano podrá realizarse en cualquier tiempo por la autoridad competente, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias: (...) La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano 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 o confirmación. (...)

**PRIMERO:** Se emite favorable el alineamiento vial a razón de 26.00 metros para la Avenida Alfonso Reyes, y con relación a los inmuebles catastrales números 32-087-001 y 32-087-002 ubicados en la citada avenida, debiendo respetar el límite de propiedad de acuerdo a lo señalado en las escrituras públicas acompañadas al presente trámite, lo anterior considerando lo señalado en la presente resolución y en los antecedentes de autorizaciones ya precisados en el presente acuerdo. Emítase el croquis respectivo a la resolución del presente alineamiento vial.

**SEGUNDO:** Lo anterior, previo el pago de derechos municipales correspondientes. Notifíquese y cúmplase. Así Administrativamente actuando y con fundamento en los artículos 8º, y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 167, 237, Fracción II, y 399, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los artículos 98, 99, y 100 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

3089





**I) En materia de Ecología, deberá de respetar y comprometerse a cumplir lo indicado en el Oficio No. DGDV-0515/2022, dentro del expediente LTA-000303/2021, de fecha 02-dos de Marzo del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría.**

**J) En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/G147/2021, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2021-dos mil veintiuno realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

- Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 2 (dos) sondeos de exploración hasta una profundidad de 15.0 m. se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo. Se recomienda una cimentación a base de zapatas continuas y/o aisladas, desplantadas a una profundidad mínima de 2.00m. con una capacidad de carga admisible de 30.00 hasta 41.00 ton/m<sup>2</sup>.

Otra opción de cimentación es a base de Pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad mínima de 8.00m. con una capacidad de carga admisible de 60 hasta 70.00 ton/m<sup>2</sup>.

- De acuerdo al Estudio Geológico, la litología del predio está compuesta por gravas, boleos, limos y arcillas, los cuales son pertenecientes a materiales aluviales de edades Cuaternarias.

En el área de estudio no se encontraron afloramientos de roca in situ que pudieran determinar la dirección de la estratificación y su geometría de discontinuidades de las rocas presentes, lo anterior con base para realizar el análisis cinemático de las rocas, con la finalidad de determinar la calidad del macizo rocoso, tipos de movimientos esperados, así como la solución a posible riesgo por deslizamiento.

Se considera que el riesgo Geológico actual es de grado bajo, debido a la topografía del terreno y al material que se compone.

- Para la estabilización del Talud, se realizó el análisis hasta la profundidad de 6.00 y 3.00m. y se determinó que los taludes se mantendrán estables utilizando un sistema de pilas de 1.00m. de diámetro, de 8.0m. de longitud total y una longitud de empotramiento de total de 2.0m. Se obtuvieron factores de seguridad mayores a 1.5. Se recomienda que los tramos de excavación se hagan no mayores a 4.00m., en el espaciamiento se deberá utilizar malla de triple torsión y concreto lanzado.

#### Conclusiones

##### 1. Estudio Geológico:

- De acuerdo al Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico. Deberá proveer una adecuada supervisión de obra aunado a adecuados procedimientos constructivos con la finalidad de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la vivienda y su entorno urbano inmediato.

- De acuerdo a los planos y los estudios presentados, se observa que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que deberá seguir lo mencionado en el estudio presentado con el objetivo de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno.

- Es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

**K) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/H170/2021, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.

8800





OFICIO No.: SEDUSO/20619/2022  
EXP. ADM: L-000213-21

• Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013), El Predio No se encuentra en una zona de Riesgo Hidrometeorológico.

**L) En lo que respecta a Vo. Bo. Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León. -**

Deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado por el Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León, A.C., mediante la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, bajo el *Reporte. IR19-229*, de fecha trece de junio del 2019-dos mil diecinueve, en el cual otorgó la Aprobación correspondiente al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de **Edificio de Usos Mixtos**, ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 214, Colonia Contry, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 32-087-001, en el Municipio de Monterrey, N.L.

**M) 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





- Aislantes 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, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
  - Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
  - Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.
- **Energía renovable:**
- Considerar tecnologías de energía renovable como:
  - Sistema de paneles fotovoltaicos
  - Aerogeneradores
  - Sistema geotérmico
  - Calentadores solares de agua

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación del procedimiento administrativo correspondiente.

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

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

**SEXTO.** 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. Así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido por los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.





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

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

**NOVENO.** Expídase las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (13) Y MULTIFAMILIAR (10-UNIDADES TIPO LOFT) Y (01-UNIDAD TIPO DEPARTAMENTO)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



Gobierno del Estado de Nuevo León  
**LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA**  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN  
2021 2024

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
Oficina del Secretario

**LIC. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ**

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

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ en su carácter de Autorizado siendo las

13:00 horas del día 22 del mes de Noviembre del año 2022.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Angelis Nunez

FIRMA

[Firma]

No. DE GAFETE

72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

[Redacted]

FIRMA

[Redacted]

IDENTIFICACIÓN

[Redacted]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.