



INSTRUCTIVO

DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-00008-20, se ha dictado por la C. Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO, el expediente administrativo L-000008-20, formado con motivo de la solicitud presentada el 20-veinte de enero de 2020-dos mil veinte, por el C. [REDACTED] ostentado como propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (51-CINCUENTA Y UN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**; respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de **4,379.00 metros cuadrados**, donde se pretende realizar una construcción de **7,999.46 metros cuadrados**.

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

RESULTANDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizo el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del expediente en mención, por lo que, para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, el solicitante allega la siguiente documentación:

1.CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

1.1 SOLICITUD

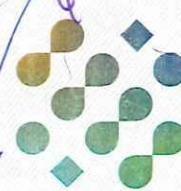
1.1.1 Presenta Solicitud de trámite elaborada y firmada por el C. [REDACTED] (propietario) en la cual solicita para el predio ubicado en la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y uso de Edificación para (51) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y la asignación del número oficial.

1.1.2 Presenta escrito libre mediante el cual solicita La Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para (51) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y la asignación del número oficial, sobre el lote identificado con el expediente catastral [REDACTED] ubicado en la [REDACTED] del Municipio de Monterrey N.L., firmada por el propietario el C. [REDACTED]

1.2 A FIN DE ACREDITAR LA PROPIEDAD E INTERÉS JURÍDICO:

1.2.1 Presenta copia simple de Escritura Pública Número 24,390-veinticuatro mil trescientos noventa de fecha 13-trece de Septiembre del 2019-dos mil diecinueve pasado ante la fe del Licenciado y Contador Público Cesar González Cantú, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 69-sesenta y nueve con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde

1/23



OFICIO No.: SEDUSO/23147/2023
EXP. ADM: L-000008-20

al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Juicio Sucesorio Testamentario a Bienes del [REDACTED]; a favor [REDACTED]; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED], Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 04 de Noviembre de 2021.

1.2.2 Presenta Carta Poder Simple de fecha Enero del 2020-dos mil veinte, mediante el cual el C. [REDACTED] como propietario del predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] otorga poder a favor de [REDACTED]

1.2.3 Presenta Carta Poder Simple de fecha 22 de abril del 2023, mediante el cual el C. [REDACTED] como propietario del predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] otorga poder a favor de [REDACTED]

1.2.4 Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED], expedida por el Instituto Nacional Electoral (gestor).

1.2.5 Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral (gestor).

1.2.6 Presenta copia simple de pasaporte del C. [REDACTED] (Propietario).

1.2.7 Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [REDACTED] y del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral (testigos).

1.2.8 Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral (testigo).

1.2.9 Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral (testigo).

1.3 PAGO DE PREDIAL

1.3.1 Presenta copia de recibo con número de folio 381D-1267 de fecha 18 de enero del 2022, relativo al pago del predial 2022, para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

1.3.2 Presenta copia de recibo con número de folio 337E-5024 de fecha 03 de mayo del 2023, relativo al pago del predial 2023, para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

1.4 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS:

1.4.2 Presenta copia de plano con No. de Expediente 107/81, de fecha 18 de Febrero de 1981, emitido por la Dirección de Tramitación de Permisos de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación del Estado de Nuevo León, mediante el cual Aprueba las partes del presente plano correspondientes a los ASPECTOS URBANOS regulados por la Ley de Urbanismo y Planificación para un Edificio de Oficinas en el predio identificado con el expediente catastral número [REDACTED] ubicado en la [REDACTED] Monterrey Nuevo León.

1.4.3 Presenta copia de plano con N° de Expediente 1304/92 de fecha 09 de Julio de 1992, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual AUTORIZA el PROYECTO DE SUBDIVISIÓN de un terreno en DOS lotes, en la forma señalada en el presente plano, de los predios identificados con los expedientes catastrales números [REDACTED] (Sup. 62,199.72 m2) y [REDACTED] (Sup. 74,715.38 m2) ubicados en la [REDACTED] del Municipio de Monterrey N.L.

1.4.4 Presenta copia de plano con N° de Oficio 4761/H-0-1/94 y N° de Expediente 3132/94 de fecha 13 de Septiembre de 1994, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Nuevo León, mediante el cual AUTORIZA el PROYECTO DE SUBDIVISIÓN de un terreno en DOS lotes, en la forma señalada en el presente plano, de los predios identificados con los expedientes catastrales números [REDACTED] (Sup. 57,820.72 m2) y [REDACTED] (Sup. 4,379.00 m2) ubicados en [REDACTED] del Municipio de Monterrey N.L.

1.5 DICTAMENES TÉCNICOS

1.5.1 Presenta Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con oficio número DPCE-SAP-J/R-0101/2020 de fecha 04-cuatro de Marzo del 2020-dos mil veinte, mediante el cual otorgó las

2/23



OFICIO No.: SEDUSO/23147/2023
EXP. ADM: L-000008-20

Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Proyecto de Construcción de Obra Nueva de una Plaza Comercial denominada " PLAZA KOALA CHURUBUSCO", ubicado en la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey Nuevo León,, Expediente Catastral [REDACTED]

1.5.2 Presenta Dictamen Técnico realizado por la **Dirección de Ingeniería contra incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.**; con Folio IR22-322, de fecha 13-trece de Julio del 2022- dos mil veintidós, emite Lineamientos a Implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicio (Restaurante); ubicado en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

1.5.3 Presenta copia simple de Vo.Bo. otorgado por la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible** con Oficio número DGMEP/150/2022 de fecha 13 de Octubre del 2022. (se anexa plano del proyecto de señalamiento horizontal y vertical).

1.5.4 Presenta copia simple de **Alineamiento Vial** registrado bajo el número de expediente administrativo TV-000017-20 de fecha 23 de Enero del 2020, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

1.5.5 Presenta copia simple de oficio número 0150/IA/22 de fecha 1° de Marzo del 2022, emitido por la **Subsecretaría de Gestión Integral del Agua y Biodiversidad de la Secretaria del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León**, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, El PROYECTO consistente en las actividades de preparación del sitio y construcción de 1-una plaza comercial de 51-cincuenta y un locales comerciales, que contará con dos niveles, planta baja, sótano y área de estacionamiento con 119-ciento diecinueve cajones de estacionamiento en una superficie total para el predio de 4,379-cuatro mil trescientos setenta y nueve metros cuadrados, con una superficie para el proyecto de acuerdo al plano presentado de 7,790.87-siete mil setecientos noventa punto ochenta y siete metros cuadrados, con pretendida ubicación en [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

1.5.6 Presenta copia simple del oficio No. 1140/22 DGDV-SEDUSO, identificado mediante el **PDE-000161-22**, de fecha 28-veintiocho de Junio del 2022-dos mil veintidós, por el cual se emiten los lineamientos ecológicos.

1.6 PLANOS DEL PROYECTO

1.6.1 Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (51-locales) con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

1.7 FACTIBILIDADES DE AGUA Y DRENAJE Y DE COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD

1.7.1 Factibilidad para el servicio de energía eléctrica expedida por Comisión Federal de Electricidad, con Oficio N° OPFS 025/2022 de fecha 29 de marzo del 2022.

1.7.2 Factibilidad para los servicios de agua potable y drenaje sanitario en un predio con superficie de 4,379.00 m2, expedida por Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., con Oficio N°: SADAM-DG/SP-0161-22 de fecha 22 de abril del 2022.

1.8 OTROS DOCUMENTOS, ESTUDIOS Y ESCRITOS PRESENTADOS POR EL SOLICITANTE

1.8.1 Presenta escrito de fecha 24 de Abril del 2023, en el cual el [REDACTED] con número de cédula profesional [REDACTED] se manifiesta como **Director Responsable de la Obra y Asesor de Diseño Urbano y Arquitectónico**, de la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia

3/23

Monterrey 2021 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMUNITARIO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

5477

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula 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/23147/2023
EXP. ADM: L-000008-20

de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para (51) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, propiedad de [redacted] ubicado en la [redacted] de Monterrey, Nuevo León.

1.8.2 Presenta **Memoria de Calculo Estructural**, Carta Responsiva del Asesor en Seguridad Estructural de fecha 27 de octubre del 2022, firmada por el [redacted] y copia de cedula profesional [redacted]

1.8.3 Presenta escrito de fecha 24 de abril del 2023, en el cual el [redacted] con número de cédula profesional [redacted] **acepta su responsabilidad en el Cálculo Estructural** de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para comercio (51) locales comerciales y de servicios agrupados, y la asignación del Número Oficial, a construirse en un terreno ubicado en la [redacted] en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral número [redacted]; así mismo confirma que ha revisado y verificado el cálculo estructural de este proyecto realizado por el [redacted] (cedula profesional [redacted]), confirmando que el mismo cumple con todos los lineamientos estructurales y procedimientos requeridos para que la construcción sea segura, por lo que acepta la responsabilidad de la revisión ejecutada.

1.8.4 Presenta **Estudio de Movilidad y carta responsiva** de fecha 18 de abril del 2019, firmado por el Ingeniero Civil [redacted], con cedula profesional [redacted]

1.8.5 Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos y Carta Responsiva** de fecha 05 de marzo del 2020, firmado por el [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted]

1.8.6 Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos y Carta Responsiva** de fecha 27 de octubre del 2022, firmado por el [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted]

1.8.7 Presenta **Estudio Geológico y Carta Responsiva**, de fecha 24 de marzo del 2022, firmada por el [redacted], con número de Cédula Profesional [redacted]

1.8.8 Presenta **Estudio de Estabilidad de Taludes y Carta Responsiva** de fecha 05 de marzo del 2020, firmada por el [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted]

1.8.9 Presenta **Estudio Hidrológico y Carta Responsiva** de fecha junio del 2022, firmado [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted]

1.8.10 Presenta **Proyecto Pluvial para los Ecurrimientos y Carta de Responsabilidad** limitada de fecha 29 de marzo del 2022, realizado por la [redacted] en el proyecto denominado Plaza Koala Churubusco [redacted] con expediente catastral [redacted]

1.8.11 Presenta **Póliza de Seguros de Responsabilidad Civil**, expedida por ZURICH ASEGURADORA MEXICANA, S.A. DE C.V., con una vigencia desde el día 04 de mayo del 2023 hasta el día 04 de mayo del 2024.

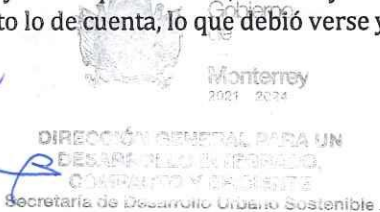
1.8.12 Presenta copia simple de **comprobante de domicilio**, expedido por la Comisión Federal de Electricidad de fecha mayo del 2023.

1.8.13 Presenta **03-tres fotografías** a color del predio.

1.8.14 Presenta **pago de derechos por concepto de inicio de trámite** de Licencia de Uso de Edificación para Locales Comerciales, con Folio: 3010000060406 de fecha 20-veinte de Enero del 2020-dos mil veinte, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

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 la legislación urbanística actual; y

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



1542



CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 3, 12 fracción II y III, 14 fracción II, punto 2.3, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45BIS, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 25, 30, 66, 67, 99 fracciones I y II y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TECNICO.

ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO:

Por lo anterior y a fin de determinar el uso de suelo solicitado para el inmueble con expediente catastral 10-287-008, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, con fecha 15 de agosto de 2014, por lo que, de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E-05 C 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 CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, dando frente a la Avenida Churubusco, clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano referido, donde el uso de/suelo para **COMERCIO (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** (los puntos: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); 2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrierías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia) se consideran como **PERMITIDOS**.

TERCERO. Que esta autoridad atendiendo a lo anterior y para determinar la **FACTIBILIDAD** del uso solicitado en el predio que nos ocupa, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, encontrando que:

a. **Cumple con los documentos** y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a los planes y programas de

Monterrey 2021-2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.

b. Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables y dado que, los usos solicitados y señalados en el considerando inmediato anterior, son considerados como permitidos, se otorga la FACTIBILIDAD de los mismos.

CUARTO. INSPECCIÓN OCULAR.

En fecha de 20-veinte de febrero del 2020-dos mil veinte, personal adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una inspección ocular, describiendo que actualmente el inmueble se encuentra sin usop, terreno baldío, al momento de la visita de inspección no existe construcción, aún no se inician con los trabajos.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Que el plano del proyecto presenta el siguiente desglose de áreas:

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO	3,028.78	3,028.78	Área de estacionamiento para 64-cajones(03-cajones para personas con discapacidad), cisterna, escaleras y elevadores.
PLANTA BAJA	1,771.16	1,771.16	17-locales comerciales, estacionamiento para 55-cajones (02-cajones para personas con discapacidad)pasillos, escaleras y elevadores
NIVEL 1	1,771.16	1,771.16	17-locales comerciales, pasillos, escaleras y elevadores.
NIVEL 2	1,428.36	1,428.36	17-locales comerciales, terrazas, pasillos,, escaleras y elevadores.
TOTAL	7,999.46	7,999.46	51- LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y ESTACIONAMIENTO PARA 119-CAJONES (05-cajones para personas con discapacidad)

SEXTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CI-CORREDOR INDUSTRIAL.

Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, **Centro** y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en un **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Lineamientos	4,379.00 METROS CUADRADOS				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	3,284.25	0.40	1,771.16	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	10 VECES LA SUPERFICIE DEL PREDIO	43,790.00	1.14	4,970.68*	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	1,094.75	0.60	2,607.84	Si cumple
ÁREA JARDINADA	0.15	656.85	0.15	676.79	Si cumple

6/23

2478



No. de Niveles Máximo	(+) 12 niveles	03-niveles (DESDE EL PUNTO MAS ALTO DEL TERRENO)	Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros	3.65 metros	Si cumple

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

*En cuanto al CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) cumple con lo establecido en el Artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se menciona, en el CUS no serán aplicables las superficies destinadas para estacionamiento Subterráneo, por lo que, al señalar el proyecto presentado un área de construcción total de 7,999.46 metros cuadrados, de los cuales 3,028.78 metros cuadrados son de estacionamiento cubierto, lo que, resulta un CUS de 4,970.68 m2 como se señala en la tabla correspondiente.

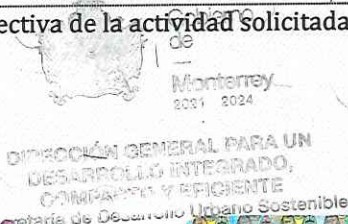
** En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, respectivamente, establecen que: Artículo 36.- segundo párrafo del apartado de Notas: "El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo" y Artículo 39.-La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones." Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es + 12- niveles, y el proyecto presenta 3-tres niveles desde el punto más alto del terreno; ahora bien de acuerdo a los planos del proyecto presentado se indica en los cortes arquitectónicos que desde el punto más alto del terreno y trazando una línea horizontal hacia el edificio por desarrollar se tiene que si cumple en el edificio solicitado, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey,

SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

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 con lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado:

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1-UN CAJÓN/ 30.00 M2	*3,505.05/30.00 m2 117-CAJONES	119-cajones (05-cajones para personas con discapacidad)	SI CUMPLE
TOTAL		117-CAJONES		

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



ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula 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/23147/2023
EXP. ADM: L-000008-20

Se hace del conocimiento del solicitante, que deberá dar cumplimiento a lo señalado por el artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que a la letra dice: "Para los efectos contenidos en el Plan, en los predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales."

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como *"...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."*

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-000008-20, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emite Alineamiento Vial, bajo el expediente número TV-000017-20 de fecha 23-veintitrés de enero del 2020-dos mil veinte, respecto al predio ubicado en la avenida Churubusco e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en el cual señal: a) Para la [REDACTED] deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

NOTA: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

NOVENO. DICTAMENES INTERNOS.

1. Mediante oficio número **DPTDU/V/175/2020**, de fecha 26-veintiseis de Marzo del 2020-dos mil veinte, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió **Opinión Técnico Vial y Alineamiento Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, planos y Estudio de Impacto Vial elaborado por el [REDACTED] Cedula Profesional [REDACTED]. Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

2. Mediante número de oficio **DGMEP/150/2022**, de fecha 13-trece de octubre del 2022 del dos mil veintidós, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Vo.Bo. de la propuesta de **Movilidad** condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalamiento vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en el cruce indicado en el plano autorizado.
3. Debido a que las obras de accesibilidad peatonal que ya se requieren en la zona el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

3. Mediante oficio número **DPT/E/024/MAYO/2022** de fecha 06 de Junio del 2022, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnica Estructural**, el cual fue realizado conforme planos, Memoria de Calculo elaborados por el [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] y el [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] como Asesor en Seguridad Estructural y Mecánica de Suelos elaborado y firmado por el [REDACTED] con cedula profesional N° [REDACTED] el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad

8/23



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula 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.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/23147/2023
EXP. ADM: L-000008-20

del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.

4. Mediante oficio número **DPT/H059/2022**, de fecha 22-veintidos de Junio del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnica Hidrológica - Hidráulica**, el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico - Hidráulico realizado a través del [REDACTED] (Cédula N° [REDACTED]) con fecha realización en Junio del 2022.

5. Mediante oficio número **DPTDU/G080/2020** de fecha 30 de Septiembre del 2020, la realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió **Opinión Técnica Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos y Análisis de Estabilidad de Taludes realizados por el [REDACTED] con cedula profesional N° [REDACTED] estudio Geológico elaborado por el [REDACTED] con N° de Cédula Profesional [REDACTED].

6. La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° **DGDV-2420/22**, dentro del dictamen **LTA-000106-22**, de fecha 17-diecisiete de Agosto del 2022-dos mil veintidós, en el cual se indican los **lineamientos ambientales** correspondientes al trámite del expediente administrativo L-000008/20 de un predio ubicado en [REDACTED] de esta ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED] los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; y los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.

a. Mediante oficio DPCE-SAP-J/R-101/2020, de fecha 04 de Marzo del 2020, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite **Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad** en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA DE UNA PLAZA COMERCIAL DENOMINADA " PLAZA KOALA CHURUBUSCO" ubicado en la avenida [REDACTED] en el municipio de Monterrey, N.L. Expediente catastral [REDACTED] que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

b. El interesado acompaña oficio número **0150/IA/22** de fecha 01 de Marzo del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad, mediante el cual autorizó de manera condicionada en **materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO** consistente en actividades de preparación del sitio y construcción de 1-una plaza comercial en el municipio de Monterrey, Nuevo León, señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.

c. Mediante Oficio N° **OPFS 025/2022** de fecha 29 de marzo del 2022, la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)**, Comisión de División Golfo Norte, Superintendencia Zona Metropolitana Norte, Departamento de Comercial, informa que es **Factible** proporcionar el servicio de energía eléctrica a un predio ubicado en la [REDACTED] Municipio de Monterrey del Estado de Nuevo León.

d. Mediante Oficio número **SADM-DG/SP-0161-22** de fecha 22 de abril del 2022, Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey IPD, emite una **Factibilidad de servicios de agua potable y drenaje sanitario**, para un desarrollo del tipo Comercial con una cantidad de 51-lotes previstas en una superficie de 4,379.00 metros cuadrados en el predio ubicado en [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

e. Anexa escrito de fecha 26-veintiseis de Junio del 2022-dos mil veintidós, en el cual el [REDACTED]

9/23

Monterrey
2021 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMARCA Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

5480

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



OFICIO No.: SEDUSO/23147/2023
EXP. ADM: L-000008-20

con número de cédula profesional 1474628, se manifiesta como **Director Responsable de la Obra** para la Construcción del Proyecto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Locales Agrupados (51 Locales) que se ubicará en la [REDACTED] Exp. Cat. [REDACTED]

f. Mediante **Folio IR22-322**, de fecha 13-trece de Julio del 2022- dos mil veintidós, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de **Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, emite Lineamientos a Implementar como **medidas de prevención de riesgos** y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados); [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

DECIMO PRIMERO. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 212 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión e ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio forma parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, amén de que se trata de una construcción para edificaciones no comprendidas en terreno no comprendido en fraccionamiento autorizado, tal y como lo establece la disposición en la **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, que a la letra señala: *"Artículo 212. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: I. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 – trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente; II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones; IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes."*

En el presente caso se solicita un uso no habitacional, aplica lo establecido en la fracción III de la Ley antes invocada. El pago del 7% del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **4,379.00 metros cuadrados**, los cuales son por autorizar, correspondiéndole al 7% en el presente caso, la superficie de **306.53 metros, cuadrados**, que por el valor comercial por metro cuadrado, según avalúo comercial expedido por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, que es de **\$3,834.00 (tres mil ochocientos treinta y cuatro pesos M. N.)** por metro cuadrado, resulta el pago de la cantidad de **\$ 1,175,236.02 (un millón ciento setenta y cinco mil doscientos treinta y seis pesos 02/100 M. N.)**, que para dar cumplimiento, el interesado acompaña recibo oficial expedido por la Tesorería Municipal bajo el número 3410000066127, de fecha 23 de marzo del 2023, por la cantidad descrita, de acuerdo a lo establecido en el artículo 212 punto III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y a lo establecido en el artículo 65 bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

DECIMO SEGUNDO. Por lo que respecta a la construcción solicitada, que consiste en la obra nueva de **7,999.46 metros cuadrados**, los cuales se distribuyen 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, así como ha quedado registrada en considerando quinto de la presente.

10/23



Gobierno de
Monterrey

ELIMINADO: 1. Expediente catastral, 2. 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/23147/2023
EXP. ADM: L-000008-20

DECIMO TERCERO. En cuanto al Uso de Edificación, la Ley de Asentamientos Humanos de referencia, segundo párrafo del artículo 326, establece que esta Autoridad verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados, caso de no darse cumplimiento, se dará inicio al procedimiento administrativo correspondiente.

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 viable otorgar la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (51-CINCUENTA Y UN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL** 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 la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (51-CINCUENTA Y UN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral número [REDACTED] el cual cuenta con una superficie total de **4,379.00 metros cuadrados**, donde se autoriza la regularización de **7,999.46 metros cuadrados** de construcción.

SEGUNDO. El Propietario, Ocupante o interesado, deberá cumplir al inicio de las actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

A) En cuanto a la Construcción

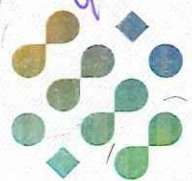
1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto 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 Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos generales del Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de suelo, de Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319 Fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **05-CINCO AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
5. Así mismo, se le informa que el **Número oficial** que le corresponde al predio antes referido es el **933** de la Avenida Churubusco; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 149, 150 y 151 del Reglamento para las Construcciones en el municipio de Monterrey, N.L, y Artículo 55 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.
6. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente *"El propietario 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, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir 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 la terminación de*

11/23

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

5481

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



obra (Obra Terminada).

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 para el Estado de Nuevo León, 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.

8. El horario 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.

9. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.

14. 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 para las Construcciones 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 3ª, 3b, 4ª, 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.

15. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

16. 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.

17. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

18. 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.

19. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.

20. 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

12/23



personal.

21. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.

22. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.

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. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.

27. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaria así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.

28. 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 según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

B) EN CUANTO A LA EDIFICACIÓN.

a) 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.

b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **51-CINCUENTA Y UN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**.

c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 117-ciento diecisiete cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 119-ciento diecinueve cajones (05-cinco cajones para personas con discapacidades diferentes).

d) 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).

e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

k) 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.

13/23



- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- n) 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.

C) En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/024/MAYO/2022, de fecha 06 de Junio del 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible y que en lo siguiente se transcribe:

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

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud de 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.

D) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/175/2020 de fecha 26-veintiseis de Marzo del 2020, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la avenida Churubusco deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Churubusco, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Churubusco, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

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

14/23



OFICIO No.: SEDUSO/23147/2023
EXP. ADM: L-000008-20

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

5) Se deberá 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, vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

6) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

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

8) 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. Los cajones de estacionamiento destinados al multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

9) 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.

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

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

11) 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.

12) 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

Monterrey
2021 2024

15/23

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

5483

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

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

14) La rampa vehicular que da acceso al sótano, deberá respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

15) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

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

19) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

20) Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga y equipos de construcción ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.

E) Conforme a lo indicado en el Oficio **DGMEMP/150/2022** de fecha 13 de octubre del 2022, firmado por José de Jesús Sánchez Romero, Director General de **Movilidad y Espacio Público** de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalamiento vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en el cruce indicado en el plano autorizado.
3. Debido a que las obras de accesibilidad peatonal que ya se requieren en la zona el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

F) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/H 0059/2022 de fecha 22 de junio del 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible y que en lo siguiente se transcribe:

Tomando en cuenta la opinión emitida en esta Dirección el día 26 de enero del 2022, y habiendo presentado los faltantes al Estudio hidrológico-hidráulico, consistentes en: el plano del diseño del drenaje pluvial y el análisis de áreas internas para diferentes coeficientes de escurrimiento, y habiendo analizado de nueva cuenta el estudio Hidrológico-Hidráulico realizado



Gobierno
de
Monterrey

información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales
ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula 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 Eliminadas 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/23147/2023
EXP. ADM: L-000008-20

por el [REDACTED], con número de cédula [REDACTED] en junio del 2022 y propuesta de solución hidráulica de fecha de junio del 2022, anexando los faltantes solicitados; esta Dirección considera que ya cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico y además que actualiza responsiva con oficio de fecha de junio del 2022, en el cual el ingeniero manifiesta que es el asesor en hidrología urbana, que realizó la propuesta de solución hidráulica y que es el responsable de haber efectuado el modelo numérico el proyecto en comento, manifestando además que considera que no existen riesgos de inundación en dicho inmueble, previo cumplimiento a las recomendaciones contenidas en el estudio. Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Deberá de cumplir con las recomendaciones indicadas en el estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el [REDACTED] con número de cédula [REDACTED] con fecha de junio del 2022 y propuesta de solución hidráulica de fecha junio del 2022.
- Deberá considerar durante el proceso constructivo las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda: Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra. No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo. La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.
- Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
- Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
- Se apercibe de la responsabilidad del Director de Obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

G) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G080/2020, de fecha 30 de Septiembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

1. Estudio de Mecánica de Suelos y Análisis de Estabilidad de Taludes:

Estudios realizados por el [REDACTED] con N° de Cédula Profesional: [REDACTED] en donde se encontró lo siguiente:

- Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 2 sondeos hasta una profundidad de 7.50m, se determinaron las propiedades del suelo. Se recomienda utilizar una cimentación a base de zapatas aisladas o cimiento corrido, desplantadas a una profundidad mínima de 1.00m., se podrán diseñar con una capacidad de carga

-17/23

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

5484

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales
ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula 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/23147/2023
EXP. ADM: L-000008-20

admisible de 2.25 hasta 3.0 kg/cm².

• De acuerdo al Análisis de Estabilidad de Taludes, se utilizó el software Geostudio mediante el método Bishop, los resultados arrojaron que el talud puede permanecer estable de manera vertical a 4.0m. de profundidad pues los valores de factor de seguridad son mayores al mínimo recomendado de 1.5. El proceso de excavación se realizó abatiendo los taludes hacia dentro de la propiedad con un ángulo aproximado de 45°.

Para terminar el proceso de excavación y dejar los taludes de manera vertical, se deberá realizar un muro de contención desplantado en una cimentación corrida tipo "T" invertida o en "L".

2. Estudio Geológico.

Estudio realizado por el [REDACTED] con N° de Cédula Profesional [REDACTED] en donde se encontró lo siguiente:

• En el área de estudio existe una capa de sedimentos superficiales pertenecientes al sistema geológico cuaternario, el cual está compuesto por caliche, limo y arcilla. Se concluye que no existe riesgo geológico para el proyecto ni su entorno del tipo de fallas estructurales, deslizamientos de estratos, hundimientos, caídos, deslizamiento, deslaves o inestabilidad de Talude; debido a que se localiza en una parte plana muy lejana a las faldas de los Cerros en donde afloran las rocas y materiales en los cuales se corren los riegos mencionados.

Conclusiones:

1. Geológico-Geotécnico

• De acuerdo al Visor del Atlas del Riesgo del 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 N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

H) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio DGDV-2420/22 dentro del dictamen LTA-000106-22 de fecha 17 de Agosto del 2022, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción. -

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE -SDS-002-2019(NAE).

2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de construcción.

3. Es obligatorio respetar el horario de las actividades de construcción el cual será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).

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.

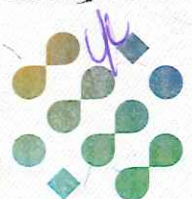
18/23



OFICIO No.: SEDUSO/23147/2023
EXP. ADM: L-000008-20

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-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, 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 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 Desarrollo Sustentable, 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 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 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 cerca 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

19/23



movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

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

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

**Durante la etapa de operación. -
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 naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 NAE).

28. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Plaza Koala de Churubusco" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Num. 0150/IA/22).

29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Plaza Koala de Churubusco".

30. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

31. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1, 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

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

33. 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

34. 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.

35. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales).

36. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, 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.

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

Contaminación del Suelo



38. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
39. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
40. 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.
41. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
42. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

43. En caso de contar con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea (el cual no deberá colindar con casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control.
44. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

49. Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
50. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
51. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
52. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
53. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

54. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-161-22 el cual no requirió reposición de arbolado.
55. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 07-siete árboles de la especie nativos, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 60-sesenta árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 60 árboles nativos de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondiente (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

56. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
57. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

21/23

Monterrey
2021 2024

SECRETARÍA GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
RESPONSABLE Y SOSTENIBLE

5486

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



OFICIO No.: SEDUSO/23147/2023
EXP. ADM: L-00008-20

I) Deberá cumplir con lo señalado en la Autorización Condicionada en **Materia de Impacto Ambiental** mediante el oficio número 0150/IA/22, de fecha 01-un día del mes de Marzo del 2022-dos mil veintidós, emitido por Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad, el cual otorga lineamientos en materia de Impacto Ambiental para EL PROYECTO consistente en actividades de preparación del sitio y construcción de 1-una plaza comercial de 51-cincuenta y un locales comerciales, en un predio ubicado en la [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León, **señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.**

J) **En lo que respecta a Seguridad Civil.**

• Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas en el oficio DPCE-SAP-J/R-0101/2020 de fecha 04 de Marzo del 2020, emitió la **Dirección de Protección civil del Estado de Nuevo León**, dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN para el establecimiento que nos ocupa, para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, que se realice la inspección y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

• Deberá respetar lo señalado en el oficio DPCE-APM-043-2022, bajo Folio IR22-322, de fecha 13 de Julio del 2022, emitido por la **Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.**, en el cual otorgó el Visto Bueno 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 Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados); ubicado en [REDACTED] en el Estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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 iniciar el procedimiento administrativo correspondiente contenido en la ley de la materia.

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. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, 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 fundado 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 y en términos del **Artículo 327**. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

SEXTO. Se hace saber al solicitante que de conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, **deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.**

22/23



OFICIO No.: SEDUSO/23147/2023 EXP. ADM: L-000008-20

SEPTIMO. 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.

OCTAVO. 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 de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

NOVENO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

DECIMO. Expídase la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (51-CINCUENTA Y UN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL; respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de 4,379.00 metros cuadrados, 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 C. Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey 2021 2024

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

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS

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

TVNB/VVSS/VJPP/MACS/Gim/Lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las 13:55 horas del día 14 del mes de JUNIO del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR NOMBRE Angelina López No. DE GAFETE 72144 FIRMA [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [redacted] IDENTIFICACION [redacted]

FIRMA [redacted]



