



**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE "COMPAÑÍA TOPO CHICO", S. DE R. L. DE C. V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**



Presente.-

**Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000212-21, se ha dictado por la C. Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés. -----  
**VISTO**, el expediente administrativo L-000212-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 14-catorce de julio de 2021-dos mil veintiuno, por el C. [Redacción] ostentado como apoderado legal de la sociedad denominada **COMPAÑÍA TOPO CHICO, S. DE R.L. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la calle **VILLALDAMA S/N EN LA COLONIA TOPO CHICO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)17-065-001**, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**; respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de **3,936.68 metros cuadrados**, donde se pretende realizar una construcción de **4,879.12 metros cuadrados**.

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

**RESULTANDO**

**PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.**

De acuerdo a lo establecido en el **artículo 108** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracciones I, II, y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160 BIS. Y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

**1) Solicitud correspondiente.**

• Presenta solicitud oficial de trámite y escrito libre de solicitud firmada por el C. [Redacción] quien es apoderado Legal de **COMPAÑÍA TOPO CHICO, S. DE R. L. DE C.V.**, en la cual solicita para el predio ubicado en la calle Villaldama S/N, Colonia Topo Chico, Municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 17-065-001, 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 Almacén de Productos Inocuos

**2) Acreditación de la propiedad o posesión del predio.**

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 1252- mil doscientos cincuenta y dos de fecha 27-veintisiete de abril del 2022-dos mil veintidós-pasado ante la fe del Dr. Mauricio Alfonso Morales Aldape, Notario Público Titular de la Notaria

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Monte  
2021 - 2024

5316



ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Pública Número 13-trece, con ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta de Inmueble, se expide para uso de "COMPAÑÍA TOPO CHICO" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, respecto del inmueble identificado con el número de expediente catastral 17-065-001, registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 4439, Volumen 312, Libro 178, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 12 de Mayo del 2022.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2916-** dos mil novecientos dieciséis de fecha 22-veintidos de Octubre de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasado ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el municipio de Monterrey Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta de Inmueble, se expide para uso de "COMPAÑÍA TOPO CHICO" SOCIEDAD ANÓNIMA respecto a los inmuebles identificados con los números de expediente catastral 17-065-003 y 17-065-005, registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo número 9959, Volumen 204, Libro 250, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 1° de Diciembre de 1986.
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 5851-** cinco mil ochocientos cincuenta y uno de fecha 23-veintitres de Febrero de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasado ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el municipio de Monterrey Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta de Inmueble, se expide para uso de "COMPAÑÍA TOPO CHICO" SOCIEDAD ANÓNIMA, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 17-065-004, registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo número 3482, Volumen 226, Libro 88, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 20 de Abril de 1993.
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 1251-** mil doscientos cincuenta y uno de fecha 27-veintisiete de Abril del 2022-dos mil veintidós, pasado ante la fe del Dr. Mauricio Alfonso Morales Aldape, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 13-trece, con ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta de Inmueble, se expide para uso de "COMPAÑÍA TOPO CHICO" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 17-065-008, registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 4518, Volumen 312, Libro 181, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 13 de Mayo del 2022.

### 3) Acreditación del interés o personalidad jurídica.

- Presenta **escritura Pública Número 16,186-**dieciséis mil ciento ochenta y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 21-veintiun días del mes de septiembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público, Titular de la Notaria Pública 35-treinta y cinco, la cual contiene la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas mediante la cual entre otros puntos se acordó el CAMBIO DE RÉGIMEN JURÍDICO de la sociedad para quedar en lo sucesivo como "COMPAÑÍA TOPO CHICO" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, la Reforma Total de Estatutos, así como la designación de los miembros del Consejo de Administración, Comisarios y Otorgamiento de Poderes; a favor de "COMPAÑÍA TOPO CHICO" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE; registrada en el Registro Público de Comercio, con folio mercantil electrónico N° 520 \* 9 de fecha 25 de septiembre del 2012.
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 25,739-**veinticinco mil setecientos treinta y nueve, de fecha 16-dieciséis días de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Luis de Jesús Gutiérrez y Padrón, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 144-ciento cuarenta y cuatro con autorización para ejercer en el Primer Distrito Registral del Estado, hace constar EL PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN ANTE DEPENDENCIAS, PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL, que otorga "COMPAÑÍA TOPO CHICO" S. DE R.L. DE C.V., a favor de Ramón Juan Maraboto Manzo, registrándose bajo el número 144/7,054/17( ciento cuarenta y cuatro diagonal siete mil cincuenta y cuatro diagonal diecisiete del libro de control de Actas Fuera de Protocolo, con fecha 21-veintiun días del mes de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete.
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo número 013/7093/23** de fecha 1°primero de marzo del 2023-dos

Gobierno  
deMonterrey  
2021 2024

2/23

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No.: SEDUSO/23046/2023  
EXP. ADM: L-000212-21

mil veintitrés, pasada ante la fe del Dr. Mauricio Alfonso Morales Aldape, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 13-trece, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, en la cual hace constar y Certifica el Poder, mediante el cual el C. Ramón Juan Maraboto Manzo en su carácter de Apoderado Legal de la empresa denominada "COMPANÍA TOPO CHICO" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, otorga Poder General para Actos de Administración a favor de los C.C. [REDACTED]

- Presenta copia simple de Pasaporte del C. [REDACTED], vigencia 10 de mayo del 2023.
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED], vigencia 2023, expedida por el Instituto Federal Electoral.

**4) Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas; Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.**

- Presenta juego de planos en formato oficial correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Obra nueva) y Uso de Edificación para Almacén de Productos Inocuos, con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

**5) Pago de derechos correspondientes.**

- Presenta Orden de pago por inicio de trámite con fecha 14 de julio del 2021 con número de expediente administrativo L-000212-21 por la cantidad de \$7,528.08, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible
- Presenta Copia de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de licencia de uso de suelo y edificación, por la cantidad de \$ 7,528.08 menos un descuento de \$1,505.62 quedando \$ 6,022.46, con sello de pagado en fecha 14 de julio del 2022, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

**6) Pago del impuesto predial al corriente.**

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con número de folio LINEA-280573 de fecha 29 de Marzo de 2023, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey N.L., por concepto de Impuesto Predial 2023, para el predio identificado con el número de expediente catastral 17-065-001, ubicado en la calle Juárez, Monterrey, Nuevo León.

**7) Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.**

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

**8) Estudio de movilidad.**

- Estudio de Movilidad de fecha 21 de abril del 2021, firmado por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] y cedula profesional [REDACTED] (Ing. de Transito).

**9) Estudio de impacto ambiental.**

- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/123/2022 de fecha 10 de febrero del 2022, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**; en un predio ubicado en la calle Villaldama S/N, en la colonia Topo Chico del Municipio de Monterrey N.L.

3/23



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

5317

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



**10) Copia de plano e instructivo de antecedentes.**

- Presenta copia de cartulina con número de expediente **TM-000072-21**, de fecha 13-trece de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza La Demolición Total de **123.00 m<sup>2</sup>**, para el predio identificado con el expediente catastral (70) 17-065-003.
- Presenta copia de cartulina con número de expediente **TM-000089-21**, de fecha 23-veintitres de junio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza La Demolición Total de **244.00 m<sup>2</sup>**, para el predio identificado con el expediente catastral (70) 17-065-004.
- Presenta copia de cartulina con número de expediente **TM-000054-21**, de fecha 22-veintiuno de junio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza La Demolición Total de **18.00 m<sup>2</sup>**, para el predio identificado con el expediente catastral (70) 17-065-008.
- Presenta copia de Plano e Instructivo, de fecha 15-quince de Noviembre del 2022-dos mil veintidós, con No. de Oficio **20590/SEDUSO/2022**, Expediente Administrativo No. **S-069/2022**, mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, aprueba la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 17-065-001 con superficie de 596.61 metros cuadrados, 17-065-003 con superficie de 2,585.44 metros cuadrados, 17-065-004 con superficie de 236.83 metros cuadrados, 17-065-005 con superficie de 190.60 metros cuadrados y 17-065-008 con superficie de 327.20 metros cuadrados, para formar un POLÍGONO RESULTANTE con superficie de 3,936.68 metros cuadrados, ubicados frente a las calles Monterrey, Villaldama y Juárez, en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé del Municipio de Monterrey, N.L.

**11) Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados.**

- El predio cuenta con antecedentes dentro de los cuales fueron integrados las constancias por las que le fue autorizada la demolición total de la construcción existente, es decir, ya contaba con un derecho adquirido ante Agua y Drenaje; por lo que presenta copia del recibo por el consumo de agua por el período del 05 de abril al 03 de mayo del presente año, aunado a la carta de No Adeudo para el servicio de agua potable y drenaje, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., mediante Oficio número SADM-COM/SB/OB-0254-23, de fecha 1° de Marzo del 2023-dos mil veintitrés, para el predio ubicado en la calle Villaldama N° 1533, Colonia Topo Chico en el Municipio de Monterrey, N.L.

**12) Factibilidad de los servicios de electricidad para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados.**

- Presenta copia simple de la solicitud No. 00002113/2021, para obtener el servicio de energía eléctrica, bajo el régimen de aportaciones en el domicilio ubicado en la calle Villaldama No. Ext. 25 entre las calles Monterrey y Juárez en la Colonia Topo Chico en esta Ciudad, a nombre de Compañía Topo Chico, S. de R. L.;
- Presenta presupuesto de cargos por obra(s) específica(s) y de aplicación para el servicio de energía eléctrica expedida por Comisión Federal de Electricidad, con Oficio N° OPFS 3341/2021 de fecha 12 de noviembre del 2021, mediante el cual emitíó en base a la revisión y aprobación para el servicio de suministro de energía eléctrica, ubicado sobre la calle Villaldama, Colonia Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Presenta convenio de aportación en obra específica, tipo COT No. 55/2021, obra E-674/2021, celebrado por una parte "Compañía Topo Chico, S. de R. L. de C. V." como el solicitante y por la otra "Comisión Federal de Electricidad, como el suministrador, de fecha 30 de noviembre de 2021, en el que se describen los anexos presentados al mismo, consistentes en:
  1. Solicitud de servicio de energía eléctrica, bajo el régimen de aportaciones.
  2. Presupuesto (oficio resolutivo de presupuesto de obra) de la solicitud de servicio de energía eléctrica, bajo el régimen de aportaciones.
  3. Oficio de conformidad de el "solicitante" con el presupuesto.
  4. Copias certificadas de: Acta constitutiva y poder notarial del representante legal y en su caso, identificación oficial "de El



OFICIO No.: SEDUSO/23046/2023  
EXP. ADM: L-000212-21

solicitante".

- 5. Poder Notarial del representante de "el suministrador".
- 6. Programa de ejecución, terminación y supervisión de las actividades de obras.
- 7. Documentación para la transmisión de la propiedad de obras, instalaciones e inmuebles.

Acreditándose con lo anterior, que el inmueble de referencia cuenta con la factibilidad del servicio de energía eléctrica, según el contrato de clase industrial, con la empresa CFE, requerido el 12 de Octubre de 2021 y en el convenio de aportación antes descrito, textualmente se describe entre otras cosas, lo siguiente: "... Como resultado de la evaluación de la solución técnica más económica o, en su defecto, al costo en que incurra "EL SUMINISTRADOR", cuando por razones financieras o sistemáticas técnicas, no exista otra solución, "EL SUMINISTRADOR" dictaminó la factibilidad de la solicitud, por lo que elaboró el presupuesto indicando las características del servicio, el costo total y descripción de las obras correspondientes.... ..y lo comunicó a "EL SOLICITANTE", mediante el oficio resolutivo de presupuesto de obra No. 3341 de fecha 12 de NOVIEMBRE DEL 2021."

**13) Planos estructurales, memoria y estudios correspondientes del proyecto con las responsivas otorgadas por peritos o peritos.**

- Memoria de Calculo Estructural de fecha 28 de Marzo del 2023 y Carta Responsiva del Asesor en Seguridad Estructural de fecha 29 de Marzo del 2023, firmada por Ing. [REDACTED] / copia de cedula profesional [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del Director Responsable de Obra de fecha 03 de mayo del 2023, firmada por el [REDACTED] y copia de cedula profesional [REDACTED]
- Estudio de Geológico de fecha 24 de mayo del 2021 y Carta Responsiva de fecha 25 de mayo del 2021, firmada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED]
- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 06 de octubre del 2021 y Carta Responsiva de fecha 27 de febrero del 2023, firmada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] por el cual se hace responsable de dicho estudio.
- Estudio Hidrológico firmado Ing [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 23 de febrero del 2023.

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

- Presenta Vo.Bo. otorgado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, con número de Folio IRqaqaq21-238 de fecha 27 de Mayo del 2021; para el Proyecto de Almacén Productos Inocuos; manzana 065, Lotes 001,003,004, 005 y 008, ubicado en la calle Villaldama S/N, Colonia Topo Chico en el Municipio de Monterrey N.L. Expediente catastral 17-065-001, 17-065-003, 17-065-004, 17-065-005 y 17-065-008.

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

No aplica.

**16) Cuatro fotografías exteriores y cuatro interiores del predio.**

- Presenta 09-nueve fotografías del predio.

**17) Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra.**

- Presenta Póliza: [REDACTED] con fecha 25 de noviembre del 2022, Seguro de Responsabilidad Civil, expedida por

5/23



Monterrey 2021-2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano S



Chubb Seguros México S.A., con una vigencia desde el día 30 noviembre de 2022 al día 30 de mayo de 2024.

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

### 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 2, inciso d), 12 fracción III, 14 fracción III, punto 3.20, 15 fracción II, 19, 28, 29, 36, 39, 43, 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 IV, 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, 22, 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 TÉCNICO.

#### 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 70) 17-065-001, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, 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 A 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 NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABE**, en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, al estar localizado con frente a la calle Villaldama, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano referido, así como en los planos del proyecto presentado al efecto y que corresponde al expediente catastral que se cita; en donde el uso de suelo para **SERVICIO (3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)** se considera como **CONDICIONADO**.

**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:

- 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 desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.
- 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, el uso solicitado y señalado en el considerando inmediato anterior, es considerado como condicionado, se otorga la **FACTIBILIDAD** del mismo.

**CUARTO.** Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 - 2024

6/23



OFICIO No.: SEDUSO/23046/2023  
EXP. ADM: L-000212-21

usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ...

**II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes... por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: I. Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio. II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad. IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

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

Ahora bien y toda vez que el giro de **ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **CONDICIONADO**, es necesario señalar que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 -2025 y al Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey establece que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad.** Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de **Bajo Impacto (CBI)**, Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente". En este caso en particular son aplicables los requerimientos **II, III y IV**, toda vez que el lote en comento se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 en una zona identificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo que los cumple de la siguiente manera:

**Requerimiento II.** Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió Dictamen bajo número de oficio **DGDV-0443/23** dentro del dictamen **LTA-21-23** de fecha 24-veinticuatro de abril del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

**Requerimiento III.** De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPTDU/V/316/2021** de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2021-dos mil veintiuno, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las



recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

**Requerimiento IV.** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable **Folio IR21-238**, emitido por parte de la Dirección la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 27 de Mayo del 2021, 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 Almacén de Productos Inocuos en el inmueble identificado con los números de expedientes catastrales 17-065-001, 17-065-003, 17-065-004, 17-065-005 y 17-065-008, ubicado en la calle Villaldama S/N, Colonia Topo Chico en el Municipio de Monterrey N.L.

**QUINTO. INSPECCIÓN OCULAR.**

En fecha de 19 de julio del 2021-dos mil veintiuno, personal adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible realiza inspección ocular en el inmueble que nos ocupa, observando que: *"a la propiedad no se da uso alguno y que ya se concluyó con los trabajos de demolición encontrados. ...al momento de la inspección ya no se encontró a persona alguna laborando en estos trabajos, tampoco se observa equipo, maquinaria o herramienta que denote que estos trabajos continúen. ...aún no se habilitan las áreas para estacionamiento presentadas..."*

**SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.**

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

	M2 POR CONSTRUIR	TOTAL	Comentarios
P.BAJA	2,439.56	2,439.56	Área de acceso a estacionamiento para 15- cajones descubiertos (1-cajón para discapacitados) y 14-cubiertos (02-cajones para discapacitados), área de bicicletas, y motocicletas, almacén, sala de juntas, oficinas, bodega, baños, escaleras y Área de jardín
1ER NIVEL	2,439.56	2,439.56	Área de almacén y Escaleras, bodega
<b>TOTAL</b>	<b>4,879.12</b>	<b>4,879.12</b>	<b>ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS, ESTACIONAMIENTO PARA 29-CAJONES (14-CAJONES CUBIERTOS Y 15-CAJONES DESCUBIERTOS)</b>

**SEPTIMO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO.**

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 de municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 17-065-001, ubicado en una zona clasificada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Lineamientos	Superficie a Dictaminar : 3,936.68 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	3,149.344	0.62	2,439.56	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5 veces la superficie del predio	9,841.70	1.24 v	4,879.12	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	787.336	0.38	1,497.12	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	393.668	0.20	791.84	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 08- NIVELES		02- NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		*7.60 y 9.02 METROS		SI cumple





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." Así mismo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 94 del mencionado Reglamento de Zonificación, queda prohibido el acceso a los predios o a las propiedades, a través de los ochavos, resultantes de la intersección de dos o más vialidades.

#### NOVENO. 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-000212-21, se emiten los siguientes alineamientos viales:

- Presenta Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000097/21 de fecha 18 de marzo del 2021, para el predio identificado con el número de expediente catastral 17-065-001.
- Presenta Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000096/21 de fecha 18 de marzo del 2021, en el predio identificado con el número de expediente catastral 17-065-003.
- Presenta Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-00030/21 de fecha 08 de julio del 2021, para el predio identificado con el número de expediente catastral 17-065-004.
- Presenta Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000276/21 de fecha 02 de julio del 2021, en el predio identificado con el número de expediente catastral 17-065-005.
- Presenta Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000275/21 de fecha 02 de julio del 2021, en el predio identificado con el número de expediente catastral 17-065-008.

#### DECIMO. OPINIONES TÉCNICAS.

a) La Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

- Por oficio N° DGDV-0443/23, dentro del dictamen LTA-000021-23 de fecha 24 de abril del 2023, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales y Diseño y Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Almacén de Productos Inocuos del expediente administrativo L-212-21 de un predio ubicado en Villaldama S/N, Col. Topo Chico de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 17-065-001; los cuales fueron realizados 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, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

**Deberá cumplir con los siguientes términos**

**Durante la etapa de construcción. -**

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

10/23



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 - 2024



OFICIO No.: SEDUSO/23046/2023  
EXP. ADM: L-000212-21

2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT - 1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.
10. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
11. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
12. 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).
13. 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.
14. 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).
15. 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).
16. 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.
17. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
18. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
19. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado

11/23



o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

20. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
21. 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).
22. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
23. 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.
24. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
25. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
26. 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.
27. 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 Desarrollo Sustentable.

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

##### **Generales**

28. 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 cumplir con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
29. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutive del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Bodega de Productos Inocuos**" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/123/2022).
30. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Bodega de Productos Inocuos**".
31. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
32. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
33. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
34. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
35. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado.
36. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

12/23





OFICIO No.: SEDUSO/23046/2023  
EXP. ADM: L-000212-21

37. 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

38. 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.

39. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para bodegas).

40. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

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

##### Contaminación del Suelo

42. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

43. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

44. 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.

45. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

46. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

47. 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

48. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

##### Contaminación del Agua

49. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.

50. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

51. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

52. 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

53. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

54. 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.

55. 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.

56. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

57. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

##### Reforestación

58. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-377-21 el cual fue resuelto con la reposición de 529 árboles nativos de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

59. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 08-ocho árboles de especie nativos, con dimensiones

13/23



Monterrey  
2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO

5322 IMPACTO Y EFICIENCIA  
Secretaría de Desarrollo Urbano

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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 de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 15-quince árboles), y debido a que 14 cajones están cubiertos, se repusieron 09-nueve árboles nativos de las características arriba mencionadas al vivero municipal y realizar el pago de una cuota de salario mínimo (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**

60. 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 y Ecología.

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

#### **b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:**

• Mediante oficio número **DPTDU/V/316/2021**, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2021-dos mil veintiuno, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

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 Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la calle Juárez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la calle Villaldama deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) Para la calle Monterrey deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14/23



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 - 2024



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

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

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

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

9) Con respecto al vehículo de carga el desarrollador queda obligado a mantener libre un patio de maniobras para Vehículos de Transporte de Carga Pesada, es decir, vehículos mayores de 6.50 metros de longitud o 5 Toneladas de capacidad (De acuerdo a la clasificación descrita en el Artículo 4 fracción LXXI del Reglamento de Tránsito y Vialidad), la cual será utilizada para las maniobras necesarias de los vehículos de carga. No se deberán realizar maniobras de reversa sobre la vía pública.

El artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo señala esta restricción.

*ARTÍCULO 54. Para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se deberá de disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. Queda prohibido realizar esta clase de actividades en la vía pública.*

10) De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

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

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

12) El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 6.00 metros de ancho por proponerse con doble circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTICULO 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 y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

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

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

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

15) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro 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.

16) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

17) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de habilitación o reparación de banquetas colindantes al correctiva y reparación de banquetas colindantes al Desarrollo en caso de que estas se encuentren en mal estado.

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



**c) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a los Planos estructurales, memoria de cálculo y estudios presentados, señalando lo siguiente:**

Mediante oficio número **DPT/E/027/ABRIL/2023**, de fecha 19-diecinueve de abril del 2023-dos mil veintitrés, se emitió Opinión Técnica Estructural, conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] como Asesor en seguridad **Estructural y Mecánica de Suelos** firmada por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED], presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, concluyendo que el proyecto **Cumple** desde el punto de vista Estructural, debiendo cumplir con lo siguiente:

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

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

**d) Mediante oficio número DPT/G019/2023**, de fecha 22-veintidos de marzo del 2023-dos mil veintitrés, emitió **Dictamen Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio Geológico y el Estudio de Estabilidad de Taludes, los cuales fueron presentados por el solicitante, considerándolo **Factible**, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

Tomando en cuenta la opinión técnica emitida en esta Dirección en fecha de 10 de diciembre de 2021 con N° de Oficio DPTDU/G155/2021 y habiéndose presentado los planos arquitectónicos con las correcciones solicitadas, Estudio Geológico realizado por el Ing. [REDACTED] con fecha de febrero de 2023 así como el Estudio de Mecánica de Suelos realizado por el [REDACTED] con fecha de febrero de 2023; esta Dirección considera que cuentan la información requerida para proceder con los tramites subsecuentes que la aprobación del desarrollo implica.

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

- o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios respectivos.
- Dada por terminada la revisión técnica al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9,10,11,12,13,14,15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Indicandose en el contenido de dicho dictamen, que de acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el estado de Nuevo León, 1ª. Etapa, el predio NO se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.

**e) Mediante oficio No. DPT/H025/2023**, de fecha 22-veintidos de marzo del 2023-dos mil veintitrés, emitió **Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica, para el Estudio Hidrológico**, firmado por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] con una resolución **Factible** por parte de esta área. Deberá garantizar la seguridad operacionalidad y buen funcionamiento de las obras, así como del entorno urbano que lo rodea, debiendo cumplir con las





obligaciones señaladas siendo estas las siguientes:

Tomando en cuenta los planos arquitectónicos, así como el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. [REDACTED] con fecha de octubre de 2021; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey.

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

1. Las bajantes pluviales deberán presentar salidas a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
2. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
  - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

Señalándose en el apartado de antecedentes, que de acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, 1ª. Etapa, el predio no se encuentra dentro de zonas denominadas como de Riesgo Hidrometeorológico

**f) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:**

**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

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

17/23



• Sistema Constructivo

**Ingenierías / sistema mecánico:**

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

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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

**Servicio de agua caliente:**

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

**Medidas de eficiencia del agua:**

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 - 2024

18/23



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

**Energía renovable:**

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

**DECIMO CUARTO.** Por lo que respecta a la construcción solicitada de **4,879.12 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 sexto de la presente.

**DECIMO QUINTO.** 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 factible otorgar la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**; 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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**; en el inmueble ubicado en la calle **VILLALDAMA S/N EN LA COLONIA TOPO CHICO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)17-065-001**, el cual cuenta con una superficie total de **3,936.68 metros cuadrados**, donde se autoriza la construcción de **4,879.12 metros cuadrados**.

**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) Las obligaciones impuestas que se contienen en este dictamen se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 al 5), la cual debidamente autorizada forma parte integrante de la resolución que se expide.

B) Deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos



de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de 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.

2. 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 2013-2025, de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.

3. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 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.

4. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y/o Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

5. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.

7. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.

### **C) En cuanto al Uso de Edificación**

1. Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, áreas libres, etc.).

2. De acuerdo al Artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

3. Deberá de respetar el uso de edificación de **Almacén de Productos Inocuos** que se le autoriza en el predio.

4. **Deberá mantener habilitadas las áreas libres y áreas verdes señaladas conforme al plano presentado.**

5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que como mínimo requiere el proyecto. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 para personas con discapacidad.

6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **No deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

7. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.**

20/23



- 8. 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.
- 9. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Haciéndosele saber que de acuerdo a lo establecido por el artículo 94 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, "Queda prohibido el acceso a los predios o a las propiedades, a través de los ochavos, resultantes de la intersección de dos o más vialidades."
- 10. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
- 11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- 12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- 13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- 14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- 15. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
- 16. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria en cada caso.
- 17. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.

**D) EN MATERIA DE VIALIDAD**

Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado en el oficio DPTDU/V/316/2021, de fecha 31 de agosto del 2021, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, que fuera descrito en la presente resolución.

**E) EN MATERIA AMBIENTAL.**

Deberá de dar cumplimiento a lo indicado en el oficio No. DGDV-0443/23, emitido por parte de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría dentro del dictamen LTA-000021-23 de fecha 24 de abril de 2023, que fuera descrito en esta resolución.

**F) EN MATERIA ESTRUCTURAL.**

oficio número **DPT/E/027/ABRIL/2023**, de fecha 19-diecinueve de abril del 2023-dos mil veintitrés, se emitió Opinión Técnica Estructural, conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] como Asesor en seguridad **Estructural y Mecánica de Suelos** firmada por el [REDACTED] con número de cédula profesional [REDACTED] misma que fue descrita en la presente resolución.

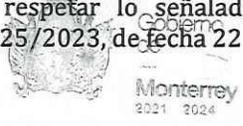
**G) EN MATERIA GEOLÓGICA.**

Respetar lo indicado por la Dirección de Proyectos técnicos adscrita, mediante oficio DPT/G019/2023, de fecha 22 de marzo de 2023, que fuera descrito en la presente.

**H) EN MATERIA HIDROLÓGICA-HIDRÁULICA.**

Deberá respetar lo señalado por la Dirección de Proyectos técnicos adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPT/H025/2023, de fecha 22 de marzo de 2023, descrita en la presente.

*[Handwritten signature]*



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

5326

ORIGINA SEDUSO MONTERREY



**I) EN MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA RESPETAR:**

Y considerar lo señalado en la presente resolución en dicha materia

**J) EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.**

Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado en el dictamen de fecha 27-veintisiete de mayo del 2021-dos mil veintiuno oficio número **No. IR21-238**, emitido por la **Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos Nuevo León, A.B.P.**, misma que fue obtenido por el propio interesado, para el proyecto de Almacén de Productos Inocuos, en el inmueble que nos ocupa.

**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**, así mismo, la fracción II del citado artículo señala: *"II. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo"*.

**SEPTIMO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir 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.

22/23





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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria 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

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

**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.

TUNB/VVSS/VIEP/gim/Lgnd

Lo que notifica a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 16:00 horas del día 31 del mes de Mayo del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angela Nuñez  
No. DE GAFETE 72142  
FIRMA [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE [REDACTED]  
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]  
FIRMA [REDACTED]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.



