



**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE COMERCIALIZADORA CRA, S.A. DE C.V.**

**DOMICILIO: RAYADOS No. 140, COLONIA ESTADIO, MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

**Presente. -**

***Dentro del Expediente Administrativo número L-000240-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:***

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés. --  
--**VISTO**, el expediente administrativo **L-000240-22**, formado con motivo de la solicitud presentada el 12-doce de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, por el C. [REDACTED] **Representante Legal de la persona moral denominada COMERCIALIZADORA CRA, S.A. DE C.V.**, quien comparece en carácter de propietaria del inmueble ubicado en **Avenida Revolución No. 2703 Colonia Ladrillera en Monterrey, Nuevo León**, identificado con expediente catastral **70) 15-001-107**, solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (548- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO** en la **Unidad Privativa Maestro No. 7**, para la superficie de terreno de 15,761.25 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, 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:

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

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

**I. TIPO 1:** Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;

**II. TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;

**III. TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;





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

OFICIO No. SEDUSO/25004/2023  
EXP. ADM: L-000240-22

IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;

V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;

VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una obra nueva de construcción de 101,931.85 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4c: **Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.**

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

Considerando que la obra nueva de construcción es de 101,931.85 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4c, por lo que le resultan aplicables los requisitos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 (obligatorios), 11 (derogado) y 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo, del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar con 548-unidades de vivienda tipo departamento, firmada por la [REDACTED] en representación de la sociedad denominada "COMERCIALIZADORA CRA", S.A. DE C.V., propietaria del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 15-001-107, ubicado en la Avenida Revolución N° 2703-15, en el municipio de Monterrey N.L.; así mismo está firmada por el Director Responsable de Obra, Ingeniero [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 09-nueve de diciembre del 2022-dos mil veintidós.

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

Presenta juego de Planos arquitectónicos en formato oficial correspondientes al trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (548-unidades de vivienda) con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la Arq. Mirna Peña Garza en representación de la sociedad denominada "COMERCIALIZADORA CRA", S.A. DE C.V., propietaria del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 15-001-107, ubicado en la Avenida Revolución N° 2703-15, en el municipio de Monterrey N.L.; así como por el por el Director Responsable de Obra, Ingeniero [REDACTED], con cedula profesional [REDACTED].

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

**Acreditación de la propiedad o posesión del predio:**

Presenta copia simple de Escritura Pública Número [REDACTED] de fecha 14-catorce de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaria Pública Número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y con residencia en el municipio de Santiago, Nuevo León, quien hace constar UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES CON



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

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





RESERVA DE DOMINIO, a favor de la sociedad denominada "COMERCIALIZADORA CRA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; escritura registrada ante la Dirección del Registro Público, Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED], con fecha 1-uno de junio del 2022-dos mil veintidós.

Anexo Escrito de fecha primero de marzo de 2022-dos mil veintidós, dirigido al C. Licenciado Eduardo Adrián Silva Zermeno, Octavo Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio, en la Primera Cabecera Distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León; que contiene La Cancelación de Reserva de Dominio sobre dos bienes inmuebles, entre ellos la Unidad Privativa Maestro Numero 7, del Condominio Horizontal denominado "Condominio Magno Nuevo Sur ", ubicado sobre la avenida Revolución y Camino Ladrillera número 2703, en la Colonia Ladrillera, identificado con el número de expediente catastral 15-001-107, dicha cancelación se encuentra registrada ante la Dirección del Registro Público, Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] con fecha 1-uno de junio del 2022-dos mil veintidós.

**Acreditación del interés que le asiste.**

Presenta copia simple de Escritura Pública Número [REDACTED] de fecha 23-veintitres de enero del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaria Número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "COMERCIALIZADORA CRA" S.A. DE C.V.; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo Folio Mercantil Electrónico N° 87632 \*1, de fecha 13-trece de febrero del 2004-dos mil cuatro.

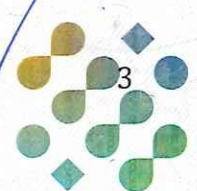
Presenta copia simple de Escritura Pública Número [REDACTED], de fecha 16-dieciseis de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 55-cincenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; la cual contiene la Protocolización de Resoluciones Unánimes Adoptadas Fuera de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de "COMERCIALIZADORA CRA", S.A. DE C.V., mediante la cual entre otros resoluciones aprueba otorgar al señor [REDACTED] diversos poderes y facultades de representación que podrá ejercer individual o conjuntamente con otro apoderado de la Sociedad, entre ellos Poder General para Actos de Administración; escritura inscrita ante el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Folio Mercantil Electrónico N° 87632, de fecha 16-dieciseis de noviembre del 2021-dos mil veintiuno.

Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo número 035/114,125/22 de fecha 24-veinticuatro de mayo del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado, en la cual hace constar que compareció el señor [REDACTED] apoderado legal de la sociedad denominada COMERCIALIZADORA CRA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE., como otorgante de diversos Poderes a favor de U-CALLI RESIDENCIAL S.A.P.I. DE C.V., y los señores [REDACTED] entre ellos un Poder General para Actos de Administración.

Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral, referida con el número [REDACTED] (apoderado legal de la sociedad denominada COMERCIALIZADORA CRA, S.A. DE C.V.).

Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [REDACTED] (apoderada de COMERCIALIZADORA CRA, S.A. DE C.V.).

**5. Comprobante de pago del impuesto predial al corriente.**



Handwritten marks: '3', 'tm', and a signature.

Handwritten signature in blue ink.



Presenta copia simple de Recibo Oficial de fecha 27-veintisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de Pago Impuesto Predial del primer al sexto bimestre del año 2023-dos mil veintitrés, relativo al predio identificado con el número de expediente catastral 15-001-107, ubicado en Av. Revolución UPM 7, Ladrillera, Monterrey, Nuevo León.

**6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.**

Presenta Estudio de Memoria de Calculo Estructural de fecha 14-catorce de marzo 2023- dos mil veintitrés, elaborado por el [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] revisado por el [REDACTED] Jarque, con número de cédula Profesional [REDACTED] quien se manifiesta como responsable del estudio, mediante escrito de fecha 19-diecinueve de abril del 2023-dos mil veintitrés, en relación a las Licencias de Construcción y Uso de Edificación para un edificio de 548 departamentos con uso Multifamiliar, en el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703 y camino Ladrillera en la jurisdicción del Municipio de Monterrey N.L., con expediente catastral 15-001-107.

**7. Alineamiento Vial.**

Presenta Alineamiento Vial de fecha 16-dieciseis de octubre del 2020-dos mil veinte, emitido dentro del expediente administrativo 000435/20, respecto al predio ubicado en Av. Revolución N° 2703, Colonia Ladrillera en el municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)15-001-107, en la cual señala que Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma en que se indica en el mismo.

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

Presenta Planos estructurales de fecha 30-treinta de noviembre de 2022-dos mil veintidós, signados por el Ingeniero [REDACTED] quien se manifiesta como responsable, mediante escrito de fecha 19-diecinueve de abril del 2023-dos mil veintitrés, en relación a las Licencias de Construcción y Uso de Edificación para un edificio de 548 departamentos con uso Multifamiliar, en el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703 y camino Ladrillera en la jurisdicción del Municipio de Monterrey N.L., con expediente catastral 15-001-107.

**9. Estudio de mecánica de suelos.**

En el Estudio Geotécnico de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, realizado por el Ingeniero [REDACTED] con cedula profesional número [REDACTED] Jefe del Departamento de Geotecnia del Instituto de Ingeniería de la Universidad Autónoma de Nuevo León, donde dentro de dicho estudio se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos en donde se observa que se realizaron 3 sondeos hasta una profundidad de 30.00 m. en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físicas -mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. No se detectó la presencia del nivel freático hasta la máxima profundidad explorada. Se recomienda utilizar una cimentación a base de pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad mínima de 25.00 m. con una capacidad de carga admisible de 153.7 hasta 458.1 ton/pila.

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

La Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante Folio N° IR22-617 de fecha 06-seis de diciembre del 2022-dos mil veintidós, emite los lineamientos a implementar como medidas de prevención de



Gobierno  
de  
Nuevo León  
2021-2024

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





riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios, con el propósito fundamental de prevenir en lo correspondiente a la Seguridad de la vida humana, medios de evacuación y contra incendio previniendo la integridad física, los bienes y el entorno laboral de la población que desarrolla sus actividades dentro del proyecto de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación (obra nueva) para Multifamiliar (548- viviendas); ubicado en manzana 001, Lote 107; ubicado en la calle Avenida Revolución N° 2703-15, Colonia Ladrillera; en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 15-001-107.

## 12. Estudio de impacto ambiental.

Presenta oficio número 1497/SPMARN-IA/17, de fecha 1-uno de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León., mediante el cual señala en el apartado de Resolución, lo siguiente: *"Primero. - Se otorga una Prorroga de 10-diez años, contados a partir del día siguiente de la notificación del presente instrumento de la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental contenida en el Oficio APMARN/VII/258/2009 y Oficio Núm. 1052/SPMARN/11, única y exclusivamente para las obras y actividades pendientes de llevar a cabo correspondientes al termino primero contenido en el Oficio Num. 1052/SPMARN/11 que a la letra dice: \*PRIMERO. - La presente RESOLUCIÓN se refiere única y exclusivamente a EL PROYECTO, que consiste en la urbanización y construcción de edificaciones para uso habitacional, comercial y de servicio, en un terreno con una superficie total de 162,367.59-ciento sesenta y dos mil trescientos sesenta y siete punto cincuenta y nueve metros cuadrados..."*

Presenta copia de Ficha Ambiental de fecha SDU-ECO-12 13/06/19, debidamente recibida en fecha 29-veintinueve de noviembre de 2022-dos mil veintidós, por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en Avenida Revolución N° 2703-15, Colonia Ladrillera del Municipio de Monterrey N.L., identificado con el expediente catastral 15-001-107.

## 13. Estudio de impacto vial.

Presenta Estudio de Movilidad de fecha diciembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por el Ingeniero Civil Sergio Joel Vargas Torres con número de cédula Profesional 2606269 y número de manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 1-uno de diciembre del 2022-dos mil veintidós, en relación al proyecto LITICA, para la Licencia de Construcción y Uso de Edificación de una obra nueva de un edificio de 548 departamentos con uso de suelo Multifamiliar a desarrollarse en un lote con una superficie de 15,761.25 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 15-001-107, ubicado sobre la Avenida Revolución N° 2703, Colonia Ladrillera; en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

Presenta oficio número DGMEP/489/2023 de fecha 19-diecinueve de julio del 2023 - dos mil veintitrés, pronunciado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible a través, mediante el cual en base a la revisión del estudio de movilidad y a la propuesta de movilidad presentada, otorga el Visto Bueno, condicionado a cumplir con ciertos requisitos, los cuales se transcriben más adelante.

## 14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

Anexa Estudio Geotécnico de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, realizado y signado por el Ingeniero Santiago Salazar Salinas, con cedula profesional número 1003703, Jefe del Departamento de Geotecnia del Instituto de Ingeniería de la Universidad Autónoma de Nuevo León, manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 08-ocho de diciembre del 2022-dos mil veintidós, para la Licencia de Construcción y Uso de Edificación de una obra nueva de un edificio de 548 departamentos con uso de suelo Multifamiliar a desarrollarse en un lote con una superficie de 15,761.25 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 15-001-107, ubicado sobre la Avenida Revolución N° 2703, Colonia Ladrillera; en el Municipio de Monterrey Nuevo León.





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

OFICIO No. SEDUSO/25004/2023  
EXP. ADM: L-000240-22

Presenta Estudio de Riesgo Geológico, de fecha 5-cinco de diciembre del 2022, realizado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 29-veintinueve de noviembre del 2022-dos mil veintidós, para la Licencia de Construcción y Uso de Edificación de una obra nueva de un edificio de 548 departamentos con uso de suelo Multifamiliar a desarrollarse en un lote con una superficie de 15,761.25 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 15-001-107, ubicado sobre la Avenida Revolución N° 2703, Colonia Ladrillera; en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes, 5-cinco de diciembre del 2022-dos mil veintidós, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 29-veintinueve de noviembre del 2022-dos mil veintidós, para la Licencia de Construcción y Uso de Edificación de una obra nueva de un edificio de 548 departamentos con uso de suelo Multifamiliar a desarrollarse en un lote con una superficie de 15,761.25 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 15-001-107, ubicado sobre la Avenida Revolución N° 2703, Colonia Ladrillera; en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes, de fecha de fecha abril del 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por la Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional de Ingeniería Civil número [REDACTED] y con Cédula Profesional de Maestría en Ingeniería de Mecánica de Suelos número [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 14-catorce de abril del 2023-dos mil veintitrés, para la Licencia de Construcción y Uso de Edificación de una obra nueva de un edificio de 548 departamentos con uso de suelo Multifamiliar a desarrollarse en un lote con una superficie de 15,761.25 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 15-001-107, ubicado sobre la Avenida Revolución N° 2703, Colonia Ladrillera; en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

Presenta Estudio de Hidrológico-Hidráulico, de fecha 01-uno de diciembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 01-uno de diciembre del 2022-dos mil veintidós, en el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703 y camino Ladrillera, Colonia Ladrillera, en el Municipio de Monterrey N.L. e identificado con el número de Expediente Catastral (70)15-001-107.

Presenta Complemento al Estudio de Hidrológico-Hidráulico, de fecha 12-doce de julio del 2023-dos mil veintitrés, realizado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] en el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703 y camino Ladrillera, Colonia Ladrillera, en el Municipio de Monterrey N.L. e identificado con el número de Expediente Catastral (70)15-001-107.

**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. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.**

Presenta Póliza No. [REDACTED] con vigencia desde las 12:00 horas del día 11-once de septiembre de 2023-dos mil veintitrés hasta las 12:00 horas del día 11-once de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de seguro de responsabilidad civil contratista, dando cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**B) Para el trámite de licencia de uso de edificación, de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.**



Gobierno de  
Monterrey  
2021 2024

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





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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;
- VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley; y

\* Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), requisitos número 4, 4, 1, 3 y 13 respectivamente, del presente acuerdo.

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

Presenta juego de Planos arquitectónicos en formato oficial correspondientes al trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (548-unidades de vivienda) con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, **localización del predio**). En cuanto al plano de construcción autorizada, este se subsana toda vez que en el caso que nos ocupa se solicita la Licencia de Construcción.

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

\* Presenta Copia de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$ 4,041.24, con número de recibo folio 341000063291 y con sello de pagado en fecha 12-doce de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

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

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

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

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

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

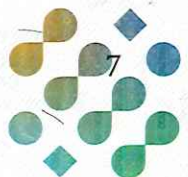
\* Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), punto 1, requisito III.

**VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;**

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

8100

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





- \* Se anexan fotografías exteriores e interiores del predio.

**IX. Alineamiento Vial;**

- \* Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), requisito número 7, del presente acuerdo.

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

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

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

- \* Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) requisito número 10, del presente acuerdo.

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

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

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

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

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

Presenta copia de Ficha Ambiental de fecha SDU-ECO-12 13/06/19, debidamente recibida en fecha 29-veintinueve de noviembre de 2022-dos mil veintidós, por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en Avenida Revolución N° 2703-15, Colonia Ladrillera del Municipio de Monterrey N.L., identificado con el expediente catastral 15-001-107.

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

- \* Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B punto 1, requisito número VII.

**I. OTROS DOCUMENTOS.**

- La Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público, de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, emitió Oficio número 252/SSOTEP/2023 de fecha 21-veintiuno de junio del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual señala que: el predio no presenta Riesgo alto o muy alto por fenómenos Hidrometeorológicos ni Geológicos, según lo indica el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 22-veintidos de agosto de 2013-dos mil trece; que en congruencia con el artículo 177 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral 15-001-107 **no requiere ser analizado por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León** al no encontrarse en zonas de riesgo alto o muy alto; sin embargo



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





señala recomendaciones para atender ciertos aspectos generales, los cuales se transcriben más adelante en el apartado de opiniones técnicas.

- Presenta Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje sanitario expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con Oficio número SADM-DG/SP-0399-23, Siebel: 1-18402222 F-380/23, de fecha 20-veinte de Julio del 2023-dos mil veintitrés, para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo Habitacional-Multifamiliar con superficie de 15,761.25 m<sup>2</sup> con una cantidad pre establecida 548-unidades, ubicado sobre la Avenida Revolución N° 2703, Desarrollo Denominado Nuevo Sur en el Municipio de Monterrey, N.L., identificado con el número de expediente catastral 15-001-107.
- Presenta oficio No. DIE-1129/2022, de fecha 04-cuatro de octubre de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE/Distribución Golfo Norte), mediante el cual informa que es Factible proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica. Lo anterior en relación al predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703, en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 15-001-107.
- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de la Rayados N° 140, Colonia Estadio, Monterrey N.L., expedido por BBVA MÉXICO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO de fecha septiembre del 2022.
- Allega cd con información digital, del Terreno.

## II. ANTECEDENTES.

• Presenta copia de Plano e Instructivo de fecha 08-ocho de diciembre del 2008-dos mil ocho, con número de Oficio 3753/2008/SEDUE, emitido dentro del Expediente Administrativo No. S-209/2008, mediante los cuales la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó la Fusión en una Porción, de los predios siguientes : a) Polígono marcado con el N° 1, con superficie de 20,333.30 metros cuadrados, identificado bajo los número de expediente catastral 15-001-001, b) Polígono marcado con el N° 2, con superficie de 17,756.13 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 15-363-001, c) polígono marcado con el N° 3 con superficie de 42,731.91 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 15-001-003, d) Polígono marcado con el N° 4 con superficie de 52,671.79 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 15-001-004 y f) Polígono marcado con el N° 5, con superficie de 32,386.00 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 15-001-006, para quedar como sigue **Lote 1 con superficie de 165,879.13 metros cuadrados**, frente de lote metros 206.49 +71.70, frente de lote calle Avenida Revolución, posteriormente el lote resultante de la fusión, se **PARCELA en 03-tres porciones** resultando de la siguiente manera: **polígono A con un Área Neta de 29,442.02 metros cuadrados** frente a la calle Avenida Revolución, **Polígono B con un Área Neta de 42,616.43 metros cuadrados** frente a la calle Ladrillera, **Polígono C con un Área Neta de 93,820.68 metros cuadrados** frente a la calle Berel. Ubicados colindantes a la Avenida Revolución, Zona Sur Distrito Garza Sada del Municipio de Monterrey Nuevo León; quedando registrados ante el Registro Público, Primer Distrito, bajo Número 5029, Volumen 101, Libro 101, Sección Auxiliares, con fecha 13-trece de octubre del 2009-dos mil nueve.

• Presenta copia simple de Acuerdo de fecha 02-dos de junio del año 2010-dos mil diez, signado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y por la empresa denominada Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. mediante el cual **se acordó entre otros puntos lo siguiente: Primero.-** En cumplimiento a la ejecutoria dictada por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el Estado dentro del expediente número 673/2008, promovido por Grupo Lamosa, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, **se autorizó** a los predios con expedientes catastrales números **15-363-001, 15-001-004 y 15-001-006**, cuyo procedimiento de autorización se siguió respectivamente bajo los expedientes administrativos L-034/2008, L-037/2008 y L-038/2008, **una densidad de 195-ciento noventa y cinco viviendas por hectárea, un Coeficiente de Ocupación de suelo de 10-diez**





veces la superficie del terreno. Segundo. - Se ratifica y se reproducen, para los predios con expedientes catastrales números **15-001-001, 15-001-003 y 15-001-004** (anteriormente identificados con los números expediente catastral 15-363-001, 15-001-001, 15-001-004 y 15-001-006), cuyo procedimiento de autorización se siguió previamente bajo los expedientes administrativos L-034/2008, L-036/2008, L-037/2008 y L-038/2008 y que motiva esta determinación, aquellos derechos y lineamientos previstos en las licencias de uso de suelo, para habitacional, comercio y servicios, expedidas bajo los expedientes administrativos L-034/2008, L-036/2008, L-037/2008 y L-038/2008, que no sean modificados conforme al presente acuerdo, los cuales permanecerán en sus términos, en plena vigencia y subsistirán en su integridad sin modificación alguna. Quinto. - Se determina la aplicación de forma ponderada, equitativa y homogénea de los lineamientos urbanísticos del Coeficiente de Ocupación del Suelo, del Coeficiente de Utilización del Suelo y la Densidad Media de número de viviendas por hectárea, para los polígonos resultantes A, B, y C, con superficie de 29,442.02 metros cuadrados respectivamente, para quedar de acuerdo a la siguiente Tabla:

**TABLA**

POLIGONO	EXPEDIENTE CATASTRAL	M2	COS	CUS	DENSIDAD MEDIA DE VIVIENDAS/HECTAREA
A	15-001-003	29,442.02	0.70	5.12	126.75
B	15-001-001	42,616.43	0.70	7.64	161.92
C	15-001-004	93,820.68	0.70	8.96	180.43

- Presenta copia de Instructivo con número de oficio SEDUE 1816/2010, de fecha 21-veintiuno de julio de 2010-dos mil diez, dentro del expediente administrativo **L-193/2010**, mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aprobó la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA en un predio identificado con el número de expediente catastral **15-001-003** con una superficie de 29,442.02 metros cuadrados.
- Presenta copia de Instructivo con número de oficio SEDUE 1818/2010, de fecha 21-veintiuno de julio de 2010-dos mil diez, dentro del expediente administrativo número **L-192/2010**, mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA, para el predio ubicado en la Avenida Revolución S/N, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **15-001-001**, en una superficie de 42,616.43 metros cuadrados.
- Presenta copia de Instructivo con número de oficio SEDUE 1817/2010, de fecha 21-veintiuno de julio de 2010-dos mil diez, dentro del expediente administrativo **L-194/2010**, mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aprobó la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA para el predio ubicado en la calle Ladrillera S/N, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **15-001-004** con una superficie de 93,820.68 metros cuadrados.
- Presenta copia de Instructivo con número de oficio 1560/2011/SEDUE, de fecha 02-dos de junio de 2011-dos mil once, dentro del expediente administrativo número **S-087/2011**, mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó la **Fusión** en una porción de los predios siguientes: Predio marcado con la letra A con superficie de 29,443.36 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **15-001-003**, Predio marcado con la letra B con superficie de 42,195.36 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **15-001-001** y Predio marcado con la letra B con superficie de 90,728.87 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **15-001-004**, para quedar como sigue: **Lote con una superficie de 162,367.59 metros cuadrados**; fusión registrada ante la Dirección del Registro Público, Primer Registrador del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 3981, Volumen 105, Libro 80, Sección Auxiliar, Unidad Monterrey, de fecha 19-diecinueve de agosto del año 2011-dos mil once.



Gobierno de  
Monterrey  
2021 2024

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





- Presenta copia de Instructivo con número de oficio SEDUE 2726/2011, de fecha 1-uno de septiembre de 2011-dos mil once, dentro del expediente administrativo **L-498/2011**, mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorizó la Licencia de Excavación y Movimientos de Tierra, en los inmuebles ubicados en la Avenida Revolución y Camino a la Ladrillera, jurisdicción de este Municipio, identificados con el número de expediente catastral **15-001-001, 15-001-003 y 15-001-004**, los cuales conjuntamente forman una superficie de 162,916.11 metros cuadrados y una superficie de excavación de 45,916.11 metros cuadrados.
- Anexa copia simple de instructivo con número de oficio SEDUE 3171/2012 de fecha 24-veinticuatro de octubre del 2012-dos mil doce, emitido dentro del expediente administrativo R-019/2012, mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo someter bajo Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal con 08-ocho unidades privativas de Tipo Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, en el predio ubicado en la calle Avenida Revolución N° 2703, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral 15-001-001, el cual se conforma de una superficie total de 162,367.59 metros cuadrados, y una construcción de 190,398.69 metros cuadrados.
- Anexa copia simple de instructivo y plano con número de oficio SEDUE 780/2014 de fecha 31-treinta y uno de marzo del 2014-dos mil catorce, emitido dentro del expediente administrativo R-003/2014, mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo la Modificación al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal con 08-ocho unidades Privativas Maestro de Tipo Habitacional multifamiliar, Comercio y Servicios, consistente en el aumento de superficie de las Unidades Privativas Nos. 1, 7 y 8, y disminución de superficie de la Unidad Privativa Maestro No. 4, así, así como la disminución de la superficie de Áreas comunes de las 8-ocho Unidades Privativas Maestro, ubicadas en la Avenida Revolución N° 2703, jurisdicción de este municipio, e identificadas con los números de expedientes catastrales 15-001-101, 15-001-102, 15-001-103, 15-001-104, 15-001-105, 15-001-106, **15-001-107** y 15-001-108, las cuales se encuentran dentro de una superficie total de terreno de 162,367.59 metros cuadrados, de los cuales 2,210.95 metros cuadrados son de vialidad Pública 1, 602.33 metros cuadrados de Vialidad Pública 2 y 159,554.31 metros cuadrados sujeto bajo Régimen en Condominio. **Siendo el lote identificado con el número de expediente catastral 15-001-107 (Unidad Privativa Maestro 7) con superficie de 15,761.25 m2 el que nos ocupa.**
- Anexa copia simple de instructivo con número de oficio CJ-SEDUE/1943-2021 de fecha 22-veintidos de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, pronunciado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual aprobó la **Cesión Municipal** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 15-362-001, 15-362-002, 15-362-004, 15-362-006, 15-362-007, 15-362-012, 15-362-013 y 15-001-581, en los términos descritos en los numerales II y II del apartado de Consideraciones del citado oficio, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 210 fracción X, 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, misma que ampara y habilita el desarrollo de **una densidad de 1,095-mil noventa y cinco unidades de vivienda en el desarrollo denominado Condominio Magno Nuevo Sur adicionales a las actualmente autorizadas.** Cesión Municipal que fue presentada ante el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, donde quedó registrada bajo el número 12091, Volumen 309, Libro 484, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 3-tres de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno.

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,

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

8102

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**





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 b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 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, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 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.** De acuerdo a lo establecido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, 2013-2025, que entro en vigor el 18 de noviembre de 2015 y en congruencia con el Plan de Desarrollo del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto del 2014, el inmueble con expediente catastral 15-001-107, acorde al Plano de Zonificación Secundaria E01 y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Programa antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO TEC**, dando frente a la Avenida Revolución en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)** son consideradas como **PERMITIDOS**; Ahora bien, tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes descrito en la presente determinación, el lote en cuestión cuenta con Uso de Suelo **COMERCIAL, SERVICIOS Y MULTIFAMILIAR, por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida**; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

**TERCERO. Verificación física.** De acuerdo al acta de verificación ocular que fuera realizada por personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 12-doce de enero del 2023-dos mil veintitrés el suscrito, hace constar que el predio que nos ocupa se encuentra baldío, sin uso y en el mismo aún no se inicia con trabajo de construcción alguno, aún no se inicia con ninguna etapa constructiva, en cuanto al estacionamiento aún no se habilitan, se anexa microzonificación en que se refieren los usos y números oficiales a la vista de los predios en el entorno al que nos ocupa, se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio en trámite y su entorno.



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021-2024

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





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

**Datos de Construcción**

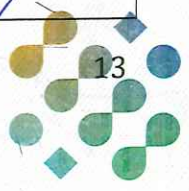
M2 por Construir: 101,931.85 m2  
M2 de Construcción total: 101,931.85 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Autorizar: 101,931.85 m2  
M2 de Edificación total: 101,931.85 m2  
M2 Estacionamiento Techado: 43,328.75 m2  
Número de Departamentos: 548-unidades  
Número de cajones de estacionamiento: 1261- cajones

**QUINTO. Desglose de Áreas del Proyecto.**

	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO 3	5417.08	5417.08	Área Cisternas ,área de estacionamiento para 110-cajones (06-cajones para discapacitados) escaleras, y elevadores
SÓTANO 2	11832.14	11832.14	Área de estacionamiento para 353-cajones (10-cajones para discapacitados), escaleras y elevadores
SÓTANO 1	11877.02	11877.02	Área de estacionamiento para 367-cajones (14-cajones para discapacitados) vestíbulo, escaleras y elevadores.
PLANTA BAJA	10105.86	10105.86	Área de estacionamiento para 202-cajones(15-cajones para discapacitados), Área de Lobby Torre 1, Torre 2, Torre 3 (amenidades, taller de bicicletas, cuarto de medidores, cuarto de basura, administración, escaleras y elevadores)
NIVEL 2	6906.64	6906.64	Área de estacionamiento para 177-cajones (08-cajones para discapacitados) área de amenidades torre 3 (amenidades interiores, baños, escaleras y elevadores), área de vestíbulo escaleras y elevadores de <b>Torre 1 y Torre 2</b> , amenidades exteriores.
NIVEL 3	4273.88	4273.88	Área de estacionamiento para 52-cajones(02-cajones para discapacitados), Área de Vestíbulo T1,escaleras y elevadores, subestación, site, transformadores, Área de Vestíbulo T2, baños, amenidades interiores, gimnasio, amenidades exteriores, y <b>Torre 3 ( área de vestíbulo escaleras elevadores y 07-departamentos)</b>
NIVEL 4	2154.88	2154.88	<b>Torre 1</b> (Área de Vestíbulo T1,amenidades interiores y baños), <b>Torre 2 ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y 08-departamentos)</b> , <b>Torre 3 ( área de vestíbulo T3, escaleras elevadores y 07-departamentos)</b>
NIVEL 5	2134.35	2134.35	<b>Torre 1 ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y 08-departamentos)</b> , <b>Torre 2 ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y 08-departamentos)</b> , <b>Torre 3 ( área de vestíbulo T3, escaleras elevadores y 07-departamentos)</b>





NIVEL 6	2134.35	2134.35	<b>Torre 1</b> ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 2</b> ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 3</b> ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y <u>07-departamentos</u> )
NIVEL 7	2134.35	2134.35	<b>Torre 1</b> ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 2</b> ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 3</b> ( área de vestíbulo T3, escaleras elevadores y <u>07-departamentos</u> )
NIVEL 8	2134.35	2134.35	<b>Torre 1</b> ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 2</b> ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 3</b> ( área de vestíbulo T3, escaleras elevadores y <u>07-departamentos</u> )
NIVEL 9	2134.35	2134.35	<b>Torre 1</b> ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 2</b> ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 3</b> ( área de vestíbulo T3, escaleras elevadores y <u>07-departamentos</u> )
NIVEL 10	2107.39	2107.39	<b>Torre 1</b> ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 2</b> ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y <u>07-departamentos</u> ), <b>Torre 3</b> ( área de vestíbulo T3 escaleras elevadores y <u>07-departamentos</u> )
NIVEL 11	2107.39	2107.39	<b>Torre 1</b> ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 2</b> ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y <u>07-departamentos</u> ), <b>Torre 3</b> ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y <u>07-departamentos</u> )
NIVEL 12	2107.39	2107.39	<b>Torre 1</b> ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 2</b> ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y <u>07-departamentos</u> ), <b>Torre 3</b> ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y <u>07-departamentos</u> )
NIVEL 13	2107.39	2107.39	<b>Torre 1</b> ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 2</b> ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y <u>07-departamentos</u> ), <b>Torre 3</b> ( área de vestíbulo T3 escaleras elevadores y <u>07-departamentos</u> )
NIVEL 14	2107.39	2107.39	<b>Torre 1</b> ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 2</b> ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y <u>07-departamentos</u> ), <b>Torre 3</b> ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y <u>07-departamentos</u> )
NIVEL 15	2106.34	2106.34	<b>Torre 1</b> ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 2</b> ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y <u>07-departamentos</u> ), <b>Torre 3</b> ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y <u>08-departamentos</u> )
NIVEL 16	2106.34	2106.34	<b>Torre 1</b> ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 2</b> ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y <u>07-departamentos</u> ), <b>Torre 3</b> ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y <u>08-departamentos</u> )
NIVEL 17	2106.34	2106.34	<b>Torre 1</b> ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 2</b> ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y <u>07-departamentos</u> ), <b>Torre 3</b> ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y <u>08-departamentos</u> )
NIVEL 18	2106.34	2106.34	<b>Torre 1</b> ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y <u>08-departamentos</u> ), <b>Torre 2</b> ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y <u>07-departamentos</u> ), <b>Torre 3</b> ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y <u>08-departamentos</u> )



Gobierno de Monterrey  
 2021 2024

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





NIVEL 19	2106.34	2106.34	Torre 1 ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y 08-departamentos), Torre 2 ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y 07-departamentos), Torre 3 ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y 08-departamentos)
NIVEL 20	2106.34	2106.34	Torre 1 ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y 08-departamentos), Torre 2 ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y 07-departamentos), Torre 3 ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y 08-departamentos)
NIVEL 21	2106.34	2106.34	Torre 1 ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y 08-departamentos), Torre 2 ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y 07-departamentos), Torre 3 ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y 08-departamentos)
NIVEL 22	2106.34	2106.34	Torre 1 ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y 08-departamentos), Torre 2 ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y 07-departamentos), Torre 3 ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y 08-departamentos)
NIVEL 23	2106.34	2106.34	Torre 1 ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y 08-departamentos), Torre 2 ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y 07-departamentos), Torre 3 ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y 08-departamentos)
NIVEL 24	2106.34	2106.34	Torre 1 ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y 08-departamentos), Torre 2 ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y 07-departamentos), Torre 3 ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y 08-departamentos)
NIVEL 25	2042.50	2042.50	Torre 1 ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y 08-departamentos), Torre 2 ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y 07-departamentos), Torre 3 ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y 07-departamentos)
NIVEL 26	2029.74	2029.74	Torre 1 ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y .), Torre 2 ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y 07-departamentos), Torre 3 ( área de vestíbulo T3,escaleras elevadores y 07-departamentos)
NIVEL 27	1381.58	1381.58	Torre 1 ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y 07-departamentos), Torre 2 ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y 07-departamentos)
NIVEL 28	1368.74	1368.74	Torre 1 ( área de vestíbulo T1, escaleras, elevadores y 07-departamentos), Torre 2 ( área de vestíbulo T2, escaleras, elevadores y 06-departamentos)
AZOTEA	269.69	269.69	Azotea escaleras y elevadores
TOTAL	101,931.85	101,931.85	548- departamentos con 1261-cajones (55-cajones para discapacitados)

**SEXTO.-** Análisis y aplicación de Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey. En cuanto a los lineamientos urbanísticos, es de suma importancia mencionar que dichos lineamientos fueron establecidos puntualmente e indicados en el Acuerdo de fecha 02-dos de junio del año 2010-dos mil diez, derivado del Juicio Contencioso Administrativo en el Estado dentro del expediente número 673/2008, promovido por Grupo Lamosa, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, mismos que fueron distribuidos en forma ponderada, equitativa y homogénea a los polígonos resultantes A, B, y C, para quedar de la siguiente manera:



Expediente Catastral	Superficie (m2)	COS	CUS	Área Libre	Área Jardinada	Densidad Viv/Ha
15-001-004	90,728.87	0.70	8.96	0.30	0.15	180.43
15-001-003	29,443.36	0.70	5.12	0.30	0.15	126.75
15-001-001	42,195.36	0.70	7.64	0.30	0.15	161.92
-----	<b>Superficie Total</b> 162,367.59	<b>0.70</b>	<b>7.24</b> (promedio)	<b>0.30</b>	<b>0.15</b>	-----

Estos Lineamientos fueron en base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey (2002-2020), Publicada en el Periódico Oficial de 09 de diciembre de 2022.

Que de acuerdo al escrito de fecha 26-veintiseis de junio del 2023-dos mil veintitrés, presentado por la C. [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada "COMERCIALIZADORA CRA", S.A. DE C.V., en el cual solicita lo siguiente: "...SEGUNDO: En el alcance de los antecedentes expuestos en el presente escrito en relación con el saldo total de los lineamientos urbanísticos de COS, CUS, y Densidad, adquiridos y no ejercidos a esta fecha entre las unidades privativas comprendidas bajo el Condominio Magno Monterrey Sur..., los lineamientos urbanísticos que deberán aplicarse a la Unidad Privativa Maestro No. 7, considerando los lineamientos que ya fueron ejercidos bajo las licencias expedidas en los expedientes administrativos L-593/2011, L-369/2012, L-498/2012, R-019/2012, L-199-2013, L-199/2013, L-526/2013, R-003/2014, R-008/14, L-086/2014, L-336/2014, L-159/2015, L-240/15, R-015/16, L-166-17, R-016-20, L-USDE-039-23 y la **Licencia de Uso de Edificación y Construcción** que se encuentra actualmente en trámite bajo el Exp. Administrativo L-240-22...". Con lo anterior se advierte que las referidas autorizaciones, constituyen derechos adquiridos a favor del solicitante. Es decir, en cuanto a la presente solicitud relacionada al saldo total de los lineamientos urbanísticos a razón de COS, CUS y densidad adquiridos a través de los actos definitivos Supra citados, mismos que no están siendo ejercidos totalmente a esta fecha y que aún siguen vigentes sobre el inmueble objeto de esta resolución, considerando que los lineamientos solicitados para que le sean aplicados a la unidad Privativa Maestro No. 7, son de un COS de 0.641184, CUS de 3.718176, Área libre de 0.358816 y CAV de 0.10.

Por lo anterior, el proyecto solicitado presenta los siguientes lineamientos urbanísticos en la Unidad Privativa Maestro No. 7, la cual cuenta con una superficie de 15,761.25 metros cuadrados, identificada con el número de expediente catastral 15-001-107, desprendiéndose lo siguiente:

### LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO No. 7

	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF.	M2	COEF	M2	
<b>COS</b>	0.641184	10,105.86	0.641184	10,105.86	Si cumple
<b>CUS</b>	3.718176	58,603.10	*3.718176	58,603.10	Si cumple
<b>ÁREA LIBRE</b>	0.358816	5,655.39	0.358816	5,655.39	Si cumple
<b>ÁREA JARDINADA</b>	0.10	1,631.77	0.10	1,631.77	Si cumple

\*Siendo importante señalar que para el CUS, considerando lo indicado en las autorizaciones presentadas e indicadas en el apartado de Antecedentes, aprobadas conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020 del Municipio de Monterrey, en el que se indica que: "Las superficies destinadas a estacionamiento para cualquier uso, no se contabilizarán dentro del CUS", por lo anterior, se restaron los metros cuadrados, toda vez que el proyecto cuenta con dicha área de estacionamiento cubierto, es decir, no se tomaron en cuenta 43,328.75 metros cuadrados, toda vez que el proyecto cuenta con dicha área de estacionamiento cubierto.



Gobierno de Monterrey  
2021-2024

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





**SÉPTIMO. RESUMEN Y DESGLOSE DE AUTORIZACIONES Y LINEAMIENTOS**

RESUMEN Y DESGLOSE DE AUTORIZACIONES Y LINEAMIENTOS (superficie total de 162,367.59 m2)												
Unidad Privativa Maestro	Expediente Catastral	Expediente Administrativo (autorización)	Construcción (m2)	COS		CUS		AREA LIBRE		AREA JARDINADA		No. de Viviendas
				Coef.	m2	Coef.	m2	Coef.	m2			
1	15-001-101	L-593/2011	155,617.02	0.25	41,065.58	0.37	60,552.05	0.75	121,302.02	0.15	24,377.02	124
		L-369/2012	34,781.67	0.26	41,437.06	0.59	95,333.72	0.74	120,930.53	0.15	24,377.02	339
		L-498/2012	304.00	0.26	41,741.06	0.59	95,637.72	0.74	120,626.53	0.15	24,377.02	0
2	15-001-102	L-204/2013	18,959.36	0.27	43,837.90	0.67	108,342.35	0.73	118,529.69	0.15	24,825.67	0
1	15-001-101	L-199-2013	7,381.87	0.27	43,784.81	0.66	107,701.84	0.73	118,582.78	0.15	24,355.14	5
		L-526/2013	4,414.62	0.27	43,784.81	0.69	112,116.51	0.73	118,582.78	0.15	24,355.14	0
		R-008/2014	-2,021.11	0.27	43,784.81	0.68	111,192.11	0.73	118,582.78	0.15	24,355.14	0
		L-086/2014	14,987.68	0.27	43,784.81	0.77	126,179.79	0.73	118,582.78	0.15	24,355.14	100
8	15-001-108	L-336/2014	65,262.75	0.336	54,432.41	0.94	152,769.69	0.664	107,935.18	0.15	24,355.14	217
2	15-001-102	L-159/2015	245.72	0.353	57,312.82	0.973	157,986.62	0.647	105,054.77	0.15	24,355.14	0
3	15-101-103		20,759.84									
8	15-001-108	L-240/2015	32,741.38	0.359	58,319.89	1.177	191,103.94	0.641	104,047.70	0.15	24,355.14	282
	15-001-108	R-0015/2016	0.00	0.359	58,319.89	1.177	191,103.94	0.641	104,047.70	0.15	24,355.14	0
5	15-001-105	L-0166/2017	25,494.78	0.376745	61,171.23	1.2579	204,244.18	0.623255	101,196.36	0.16	25,941.00	0
		R-0016/2020	-148.49	0.376745	61,171.23	1.2569	204,095.69	0.623255	101,196.36	0.16	25,941.00	0
		L-USDE-0039-23	0.00	0.376745	61,171.23	1.2569	204,095.69	0.623255	101,196.36	0.16	25,941.00	0
7	15-001-107	L-000240-22	101,931.85	0.438986	71,277.09	1.6179	262,698.79	0.561014	91,090.50	0.17	27,572.77	548
<b>RESUMEN TOTAL</b>			<b>480,712.94</b>	<b>0.438986</b>	<b>71,277.09</b>	<b>1.6179</b>	<b>262,698.79</b>	<b>0.561014</b>	<b>91,090.50</b>	<b>0.17</b>	<b>27,572.77</b>	<b>1615</b>

Lineamientos Urbanísticos, considerando la tabla anterior en la Superficie Total de 162,367.59 m2 (Expediente Catastral 15-001-001)

COEFICIENTE	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF.	M2	COEF	M2	
COS	0.70	113,657.31	0.438986	71,277.09	Si Cumple
CUS	7.24	1,175,541.35	1.6179	262,698.79	Si Cumple
ÁREA LIBRE	0.30	48,710.27	0.561014	91,090.50	Si Cumple
ÁREA JARDINADA	0.15	24,355.14	0.17	27,572.77	Si Cumple

Por lo anterior, cabe señalar que de acuerdo a las autorizaciones descritas en el apartado de antecedentes para el Proyecto del condominio magno monterrey nuevo sur, en las que se autorizaron 8-ocho unidades privativas, fueron fijados los lineamientos urbanísticos de C.O.S., C.U.S., Área Libre, Área Jardinada y Densidad, para futuras ampliaciones de licencia de construcción y uso de edificación, el propietario o los propietarios del predio deberán solicitar la aplicación del resto de los lineamientos urbanísticos de COS, CUS y densidad, entre el resto de las Unidades Privativas del Condominio Magno Monterrey Nuevo Sur, incluida la Unidad Privativa Maestro No. 7, siempre y cuando se cuente con saldo disponible del total de dichos lineamientos urbanísticos conforme a lo señalado en la autorización con oficio número SEDUE/804/2012, de fecha 23- veintitrés de





marzo del 2012-dos mil doce, dentro del Expediente administrativo L-593/2011, considerando del predio original con superficie de 162,367.59 metros cuadrados.

Así mismo los lineamientos urbanísticos antes citados, son a razón de la superficie total original del inmueble, los cuales no deberán ser sobrepasados, en la inteligencia de que los mismos se distribuirán en los términos de cada expediente administrativo que ingrese al respecto.

Respecto a la aplicación del total actual del C.O.S equivalente a 113,657.31 metros cuadrados; del C.U.S. de 1'175,541.35 metros cuadrados, sobre la superficie total del inmueble, la cual se compone de 162,367.59 metros cuadrados, estos serán acumulables a manera de no exceder dichos coeficientes para las autorizaciones posteriores.

**OCTAVO. DENSIDAD HABITACIONAL**

En cuanto a la Densidad, se aplica conforme a la establecida en el Acuerdo de fecha 02-dos de junio del año 2010-dos mil diez, derivado del Juicio Contencioso Administrativo en el Estado dentro del expediente número 673/2008, para quedar como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO**

Expediente Catastral	Superficie (m2)	Densidad Vivienda/Hectárea	Densidad m2 de terreno por vivienda	No. de Viviendas
15-001-004	90,728.87	180.43	55.42	1637.11
15-001-003	29,443.36	126.75	78.89	373.22
15-001-001	42,195.36	161.92	61.75	683.32
<b>Total</b>	<b>162,367.59</b>	-----	-----	<b>2693.65 = 2694</b>

Considerando el cuadro de Resumen y Desglose de Autorizaciones y Lineamientos (superficie total de 162,367.59 m2), señalado en el apartado de Lineamientos Urbanísticos (Punto 3), se cuenta con 1615- mil seiscientas quince viviendas (incluyendo las solicitadas en el presente tramite); de las 2694 viviendas permitidas en el predio en cuestión, por lo tanto, es importante señalar que le resta una Densidad de 1079 - mil setenta y nueve viviendas para futuras ampliaciones.

**NOVENO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO EN LA Unidad Privativa Maestro No. 7 (expediente catastral 15-001-107)**

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
Multifamiliar 2 o más viv./lote	2.3-cajones por vivienda	2.3 X 548-viviendas= 1260-cajones	1261-CAJONES (55-CAJONES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES DIFERENTES)	SI CUMPLE
<b>TOTAL</b>	<b>1260-CAJONES</b>			

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

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:





## ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR CON 548-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO para la superficie de terreno de 15,761.25 metros cuadrados, con una construcción total de 101,931.85 metros cuadrados, en relación al predio ubicado en la Avenida Revolución N° 2703-15, Ladrillera, identificado con expediente catastral 70) 15-001-107, la presente solicitud.

**SEGUNDO.** De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

**a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:**

• La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. DGDV-1834/23, dentro del dictamen LTA-000172-22 de fecha 25-veinticinco de agosto del 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los **lineamientos técnicos ambientales** correspondiente a los trámites Municipales de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (548-viviendas) del expediente administrativo L-000240-22 de un predio ubicado en Avenida Revolución N° 2703-15, Colonia Ladrillera, identificado con el expediente catastral 15-001-107; 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. -**

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

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

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

8106

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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 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 tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

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





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 Medio Ambiente del Estado.

**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 cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 del NAE).

29) Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "PENÍNSULA" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. APMARN/VII/258/2009).

30) Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "PENÍNSULA".

31) Cuenta con prórroga de 10 años de la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental contenida en el Oficio APMARN/VII/258/2009 y Oficio Núm. 1052/SPMARN/11 (de acuerdo a Oficio Núm. 1497/SPMARN-IA/17 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

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

33) Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

34) No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

35) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 16:00 horas.

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

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

**Contaminación del Suelo**

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

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

40) Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*





- 42) En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

#### Emisiones al Aire

- 43) No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

- 44) Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 45) Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
- 46) Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 47) 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

- 48) Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 49) 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.
- 50) Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 51) Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 52) Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

- 53) Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-362-23 el cual fue resuelto con la reposición al vivero de 690 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco.
- 54) En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 45-cuarenta y cinco, árboles de especie nativos con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI), además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 631-seiscientos treinta y un árboles) y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 631 nativos de las mismas características al vivero municipal y se pagaron las cuota de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

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

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

**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/074/2023**, de fecha 10-diez de mayo del 2023-dos mil veintitrés, 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para el Río la Silla, se deberá respetar una vialidad interior de 12.00 metros de ancho tomando como paramento físico el límite federal del río.

b) Deberá respetar el trazo de la vialidad interior de acuerdo a lo autorizado en los antecedentes del desarrollo Nuevo Sur.

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. Vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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

8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) del estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad 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.

9) Los accesos a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

10) Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, pasillos de circulación y rampas vehiculares. Deberá respetar los sentidos de circulación propuestos en los planos de proyecto presentado.

11) Los pasillos de circulación vehicular deberán cumplir con un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presentan cajones de estacionamiento dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 65 El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00- cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.

12) Las rampas vehiculares que dan acceso a los niveles de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

13) Dado que el proyecto presenta cajones de estacionamiento dispuestos sobre rampas vehiculares y de conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en su longitud donde exista estacionamiento.

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

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

15) 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.



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

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





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

OFICIO No. SEDUSO/25004/2023  
EXP. ADM: L-000240-22

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

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

18) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas colindantes y a la habilitación de las banquetas faltantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

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

- Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000435-20** en fecha 16-dieciseis de octubre del 2020-dos mil veinte, respecto al predio ubicado en Av. Revolución N° 2703, en el municipio de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 15-001-107 en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma en que se indica.

**c) La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a la propuesta de Movilidad, señalando lo siguiente:**

- Mediante número de oficio DGMEP/489/2023, de fecha 19-diecinove de julio del 2023 del dos mil veintitrés, emitió Visto Bueno de la propuesta de Movilidad condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete a realizar la modernización del semáforo vehicular y la semaforización peatonal de la intersección de la Av. Ricardo Covarrubias y Peñarol, tal y como se indica en el plano autorizado.
2. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señales y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

**d) 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/67/MAYO/2023**, de fecha 04-cuatro de julio 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] y revisada por el [REDACTED] como Asesor en seguridad Estructural, y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos firmada por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] presentados 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:

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

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

8109

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





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

OFICIO No. SEDUSO/25004/2023  
EXP. ADM: L-000240-22

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.

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

• Mediante oficio número **DPT/G040/2023**, de fecha 22-veintidos de junio 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 Geotécnico firmado por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] Estudio de Riesgo Geológico y de Estabilidad de Taludes, elaborados por el [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] y Estudio de Estabilidad de Taludes firmado por la Ing. [REDACTED] con Cedula Profesional [REDACTED] los cuales fueron presentados por el solicitante, considerándolo **Factible**, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

**CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO**

Se determinó que el predio se encuentra en el valle de antepais formado por todo el frete tectónico de la SMO, incluyendo estructuras subsecuentes como el Anticlinal de Cerro de la Silla (Al Sur), estructuras formadas durante la Orogenia Laramide. Debido a la naturaleza mayormente sedimentaria del estado y a la predominancia de rocas como calizas y lutitas, los suelos presentan una marcada tendencia arcillosa y calcárea, su principal forma de origen es la aluvial, es decir, arrastre de materiales por escurrimientos pluviales.

No se pudieron obtener datos de inclinación, buzamientos, ni clasificaciones geomecánicas, dado a que el predio, en estudio cuenta con material de relleno no controlado teniendo niveles por arriba del nivel de banquetta. Se concluye que no existe riesgo geológico, condicionado al cumplimiento de las medidas de prevención de riesgo y seguridad establecidas en el presente estudio.

**CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOTÉCNICO**

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos en donde se observa que se realizaron 3 sondeos hasta una profundidad de 30.00 m. en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físicas -mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. No se detectó la presencia del nivel freático hasta la máxima profundidad explorada. Se recomienda utilizar una cimentación a base de pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad mínima de 25.00 m. con una capacidad de carga admisible de 153.7 hasta 458.1 ton/pila.

**CON RESPECTO AL ESTUDIO DE ESTABILIDAD DE TALUDES**

Para la estabilidad de taludes se determinó que para la colindancia Norte se propone un sistema de pilas de contención de 18m. de longitud, considerando un empotramiento de 3.0m. en el conglomerado y espaciadas 3 diámetros centro a centro, complementado con una trabe de coronamiento y la colocación de concreto lanzado entre las pilas. Para los rellenos, así como en el resto de los taludes, un sistema de berma-talud, dejando en los rellenos los cortes con 55° de inclinación, protegido con concreto lanzado de 7cm. de espesor, reforzado con un lecho de malla de acero fijada con escarpas de varilla de ¾" de pulgada con 3.0 cm, de longitud. Al detectarse el conglomerado, el talud podrá dejarse con 70° de inclinación y preverse la misma protección de concreto lanzado.

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:

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

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

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

• Mediante oficio No. **DPT/H071/2023**, de fecha 17-diecisiete de agosto del 2023-dos mil veintitrés, emitió Opinión Técnica en materia Hidrología, con una resolución **Factible**, de acuerdo a los documentos presentados por el solicitante, Estudio Hidrológico, firmado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] debiendo garantizar la seguridad



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

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





operacionalidad y buen funcionamiento de las obras, así como del entorno urbano que lo rodea, así mismo deberá cumplir con lo siguiente:

Tomando en cuenta la opinión técnica emitida por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 21-veintiuno de junio de 2023-dos mil veintitres mediante el oficio 252/SSOTEP/2023, así como la Opinión emitida en esta Dirección en fecha 22-veintidos de junio de 2023-dos mil veintitres y habiéndose presentado el estudio hidrológico e hidráulico con fecha 01 de diciembre de 2022 y el complemento al Estudio Hidrológico e Hidráulico con las correcciones solicitadas y firmado por el Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional [REDACTED]) con fecha de julio de 2023- dos mil veintitres; esta Dirección considera que ya cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey.

Por lo anterior, me permito emitir la Opinión Técnica en materia Hidrológica correspondiente a la etapa del proyecto solicitada, con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

1. Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el asesor en el estudio presentado.
2. Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Estado Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 21 de junio de 2023 mediante el oficio 252/SSOTEP/2023.
3. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las revisiones anteriores.
4. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

8. 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.

9. 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

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



8110

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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 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.

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

**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envoltente térmica de la edificación:**

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

**Ingenierías/ sistema mecánico:**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y

**Calefacción (HVAC)**

- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021-2024

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





**Servicio de agua caliente:**

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

**Medidas de eficiencia del agua:**

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

**Energía renovable:**

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

**9. Dictámenes Externos.**

**a) Seguridad Civil:**

Deberá implementar medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios, señaladas en el Folio N° IR22-617 de fecha 06-seis de diciembre del 2022-dos mil veintidós, pronunciado por La Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., con el propósito fundamental de prevenir en lo correspondiente a la Seguridad de la vida humana, medios de evacuación y contra incendio previniendo la integridad física, los bienes y el entorno laboral de la población que desarrollara sus actividades dentro del proyecto de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación (obra nueva) para Multifamiliar (548- viviendas); ubicado en manzana 001, Lote 107; ubicado en la calle Avenida Revolución N° 2703-15, Colonia Ladrillera; en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 15-001-107. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

**b) Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León**

La Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público, de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, emitió Oficio número 252/SSOTEP/2023 de fecha 21-veintiuno de junio del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual señala lo siguiente:

1. El predio no presenta Riesgo Alto o muy alto por fenómenos Hidrometeorológicos ni Geológicos, según lo indica el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 22-veintidos de agosto de 2013-dos mil trece.

Resulta conducente señalar que, en consideración a lo anteriormente expuesto y en congruencia con el artículo 177 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el predio con expediente catastral



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

OFICIO No. SEDUSO/25004/2023  
EXP. ADM: L-000240-22

15-001-107 no requiere ser analizado por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, al no encontrarse en zonas de riesgo alto o muy alto.

No obstante, de lo anterior, ante la solicitud presentada por el municipio, esta Secretaría procedió a realizar la revisión del estudio técnico allegado conjunto a este expediente, permitiéndonos emitir en consecuencia los siguientes comentarios y recomendaciones sobre aspectos específicos del Estudio Hidrológico-Riesgos-Infiltración-Impacto Hidrológico Cero, elaborado por AV Álvaro Vita Hidrólogos, signado por el Ing [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED]

I. Con el fin de que se genere un informe más claro y conciso para la evaluación, que todos los temas que se consideren antecedentes generales de la zona e información que no sea sobre el análisis de la situación en particular del predio y de los cauces contiguos se recomienda, que se presenten en un apartado de antecedentes generales que contenga esta información.

II. Que la intensidad, o los datos de precipitación de las cuencas del Arroyo Seco y del Rio la Silla, sean obtenidos a partir de las ponderaciones de los datos de las estaciones climatológicas correspondientes para las áreas correspondientes de las cuencas, según lo indiquen los polígonos de Thiessen.

III. Que el estudio hidrológico analice la trayectoria y disposición de los escurrimientos al interior del predio.

IV. Que se incluya dentro de los métodos para la estimación de gastos del Arroyo Seco y del Rio la Silla modelos hidrológicos semidistribuidos y el software libre HEC-HMS.

V. Se recomienda que se analicen de manera conjunta los cauces Arroyo Seco y del Rio la Silla, en un solo modelo del software HEC-RAS.

Adicionalmente, se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

• En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: " Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quien deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario **que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.**

• En caso de realizar trabajos de excavación bajo suelo natural con profundidad mayor a 2-dos metros, se soliciten estudios de estabilidad de taludes, y en caso de requerirse, que se realice una propuesta de estabilización de los cortes, un análisis RMR (Rock Mass Rating) con clasificación de Bieniawski y SMR (Slope Mass Rating) con clasificación de Romana.

• Se solicite se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020.

• Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.

• Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.

• Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.

• Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.

• Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.

Lo anteriormente expuesto se encuentra fundamentado en los artículos 1,2,4,5 fracción III, 24, fracción XIV, del Reglamento interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana; 3, fracciones III, LXXI y XCIV, 4, fracción VIII, 10, fracciones VI y XXIII, 11, fracciones XII, XXI y XXVIII, 136, 177, 178, 179, 180, 187, 311, fracción III, inciso h), 314, 315 fracción II, 316 y 355 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y 276 Bis-1, fracción IV de la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León."



Gobierno de  
Monterrey  
2021-2024

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





**c) En materia de Impacto Ambiental.**

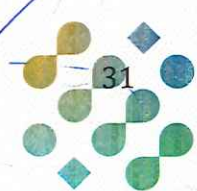
Presenta oficio número 1497/SPMARN-IA/17, de fecha 1-uno de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León., mediante el cual señala en el apartado de Resolución, lo siguiente: *"Primero. - Se otorga una Prorroga de 10-diez años, contados a partir del día siguiente de la notificación del presente instrumento de la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental contenida en el Oficio APMARN/VII/258/2009 y Oficio Núm. 1052/SPMARN/11, única y exclusivamente para las obras y actividades pendientes de llevar a cabo correspondientes al termino primero contenido en el Oficio Num. 1052/SPMARN/11 que a la letra dice: \*PRIMERO. - La presente RESOLUCIÓN se refiere única y exclusivamente a EL PROYECTO, que consiste en la urbanización y construcción de edificaciones para uso habitacional, comercial y de servicio, en un terreno con una superficie total de 162,367.59-ciento sesenta y dos mil trescientos sesenta y siete punto cincuenta y nueve metros cuadrados..."* En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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

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

**SEXTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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.





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

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

**NOVENO.** Expídase la presente autorización, 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 Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.-----



**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ 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 Sostenible

**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

*[Handwritten signature]*  
Tvbh/Nlmm/Mov/Clm/Gadr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [Redacted] en su carácter de [Redacted] siendo las 13:30 horas del día 02 del mes de Octubre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angela Nuñez

FIRMA [Handwritten signature]

No. DE GAFETE 7244

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [Redacted]

FIRMA [Redacted]

IDENTIFICACIÓN [Redacted]