



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

ELIMINADO: 1 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.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/24768/2023  
EXP. ADM: L-000249-22

### INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 4921". CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: AVENIDA LAZARO CÁRDENAS No. 2424, PISO 14, RESIDENCIAL SAN AGUSTÍN EN SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
Presente.-**

**Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000249-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de septiembre del año 2023-dos mil vientes, -----  
**VISTO**, el expediente administrativo **L-000249-22**, formado con motivo de la solicitud presentada el 15-quince de diciembre de 2022-dos mil veintidós, por el [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 4921, propietaria del inmueble ubicado en la calle Ocampo N° 490, esquina con calle Aldama, en Centro de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral No. (70) 02-098-018, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (392 UNIDADES DE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y 87 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con superficie total de 3,123.19 metros cuadrados, donde se desea realizar una construcción de 66,771.56 metros cuadrados.

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

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizo el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del expediente en mención, por lo que, para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, el solicitante debe cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones III, IV y X, 311 fracción III, 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y artículos 160BIS y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, respecto de los cuales el solicitante allega lo siguiente:

#### **1. Solicitud correspondiente.**

Presenta solicitud oficial de trámite y escrito libre de solicitud firmada por el C. [REDACTED], como apoderado legal de Banco Invex, S.A. I.B.M., Invex Grupo Financiero, por la cual solicita para el predio ubicado en la Avenida Melchor Ocampo No. 490, Zona Centro, Municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 02-098-008, la licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (392 unidades

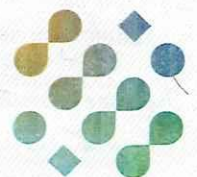
2021 - 2024

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

1/32

7798

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





ELIMINADO: 1 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/24768/2023  
EXP. ADM: L-000249-22

de vivienda tipo departamento) y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.

## 2. Acreditación de la propiedad o posesión del predio.

Presenta **Contrato de Fideicomiso** Irrevocable de Administración para DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN NÚMERO 4921 (CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIUNO) de fecha 27-veintisiete de junio de 2022-dos mil veintidós; el cual se RATIFICO en todas y cada una de sus partes, mediante Acta Fuera de Protocolo número (035/115,113/22) de fecha 27-veintisiete de junio de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado.

Presenta copia simple de **Escritura Pública Número** [REDACTED] e fecha 27-veintisiete de junio del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio el Primer Distrito Registral del Estado, que contiene el **CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIEN INMUEBLE AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 4921**, a través del cual la sociedad denominada **"Desarrollos Inmobiliarios Proyectos 9,"** Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable como Fideicomitente y Fideicomisario "A", **aporta y transmite en propiedad fiduciaria** y en incremento al patrimonio del **Fideicomiso**, con reserva del derecho de reversión, a favor de la Fiduciaria "BANCO INVEX S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso; la propiedad, posesión y dominio pleno del inmueble ubicado en la calle Humboldt número 490 de esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 02-098-018. Escritura registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED] con fecha 16-dieciseis de diciembre del 2022-dos mil veintidós.

Presenta copia simple de **Escritura Pública** [REDACTED] de fecha 27-veintisiete de junio del 2022-dos mil veintidós, pasado ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio el Primer Distrito Registral del Estado, que contiene el **CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIEN INMUEBLE AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 4921**, a través del cual la sociedad denominada **"Desarrollos Inmobiliarios Proyectos 9, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable"** como Fideicomitente y Fideicomisario "A", así como las señoras [REDACTED] como Fideicomitente y Fideicomisario "C", **aportan y transmiten en propiedad fiduciaria** y en incremento al patrimonio del Fideicomiso, con reserva del derecho de reversión, **a favor de la Fiduciaria "BANCO INVEX S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso; la propiedad, posesión y dominio pleno del inmueble ubicado en la calle Humboldt de esta ciudad, y del inmueble ubicado sobre la calle Privada Arriaga, **identificados con el número de expediente catastral 02-098-019 y 02-098-023** respectivamente. Escritura registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 282, Volumen 315, Libro 12, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 06-seis de enero del 2023-dos mil veintitrés.

Presenta copia simple de **Escritura Pública Número** [REDACTED] de fecha 27-veintisiete de junio del 2022-dos mil veintidós, pasado ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio el Primer Distrito Registral del Estado, que contiene el **CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIEN INMUEBLE AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 4921**, a través del cual la **señora Laura Escobedo Lobaton** como Fideicomitente y Fideicomisario "B", **aporta y transmite en propiedad fiduciaria y en incremento al patrimonio del Fideicomiso**, con reserva del derecho de reversión, a favor de la Fiduciaria "BANCO INVEX S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, en su carácter de Fiduciaria del





OFICIO No. : SEDUSO/24768/2023  
EXP. ADM: L-000249-22

Fideicomiso; la propiedad, posesión y dominio pleno del inmueble ubicado en la calle Humboldt de esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 02-098-008, Escritura registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 12171, Volumen 312, Libro 487, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 16-dieciseis de diciembre del 2022-dos mil veintidós.

Presenta Escrito de fecha 27-veintisiete de abril de 2023-dos mil veintitrés signado por el señor [REDACTED] en representación del Fideicomiso Irrevocable de Administración para el Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión número 4921; que contiene la **Rectificación de Medidas de los predios siguientes**: Predio ubicado en la calle Humboldt Poniente de esta ciudad, identificado catastralmente con el expediente número 02-098-008, con una superficie rectificada de 683.46 m2; Predio ubicado en la calle Humboldt N° 490 de esta ciudad, identificado con el expediente catastral número 02-098-018, con superficie rectificada de 747.50 m2; Predio ubicado en la calle Humboldt de esta ciudad, identificado catastralmente con el expediente número 02-098-019, con una superficie rectificada de 1,003.37 m2; Predio ubicado con frente a la calle Privada Arriaga de esta ciudad, con una superficie rectificada de 688.86 m2, identificado catastralmente con el expediente número 02-098-023; escrito a través del cual solicita la inscripción de la citada rectificación ante el Primer Registrador Publico de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, quedando registrada bajo el número 3415, Volumen 129, Libro 69, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2023-dos mil veintitrés. Este documento fue Ratificado en su contenido ante la fe del Licenciado Julio Cesar Valdez Rodríguez, Notario Público Suplente de la Notaria Pública Número 75-setenta y cinco en ejercicio en el Primer Distrito, asentado en el Acta Fuera de Protocolo número 075/94640/23 de fecha 09-nueve de mayo del 2023-dos mil veintitrés.

**3. Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

Presenta copia simple de **Escritura Pública Número** [REDACTED] de fecha 23-veintitres de febrero del 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaria 138-ciento treinta y ocho del Distrito Federal; la cual contiene la **constitución de la sociedad denominada "BANCA INVEX" S.A. I.B.M. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO INVEX, GRUPO FINANCIERO S.A. DE C.V.**; la cual quedo inscrita en el Registro Público de Comercio en el Folio Mercantil número 187201 de fecha 18-dieciocho de Mayo de 1994-mil novecientos noventa y cuatro.

Presenta copia simple de **Instrumento Número 52,910**-cincuenta y dos mil novecientos diez, de fecha 21-veintiuno de Agosto del 2020-dos mil veinte, pasado ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Titular de la Notaría Número 120-ciento veinte de la Ciudad de México (antes Distrito Federal) y del Patrimonio Inmobiliario Federal; la cual contiene el primer Testimonio de la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, mediante el cual entre otras resoluciones **ratificaron como Delegados Fiduciarios a varias personas, entre ellas a** [REDACTED]

[REDACTED] Escritura que se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, con Folio Mercantil Electrónico número 187201 - 1, de fecha 13-trece de septiembre del 2021-dos mil veintiuno.

Presenta copia simple de **Escritura Pública Número** [REDACTED] diecisiete, de fecha 09-nueve de Noviembre del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiseis con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, mediante la cual los señores [REDACTED] en su carácter de Delegados Fiduciarios de BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, actuando como institución Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso irrevocable de Administración para Desarrollo inmobiliario con Derecho de Reversión número 4921, **otorgan un Poder Especial para Actos de Administración a favor del señor** [REDACTED]

2





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

OFICIO No. : SEDUSO/24768/2023  
EXP. ADM: L-000249-22

██████████ y otros, para que lo ejerzan **conjunta o separadamente**.

Presenta **Carta Poder** simple de fecha 09-nueve de diciembre del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual el (██████████) en Representación de la sociedad denominada BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 4921, como fiduciaria de los predios identificados con los números de expediente catastral 02-098-008, 018, 019 y 023, ubicados en la Av. Ocampo No. 490, en la zona Centro, Monterrey, Nuevo León, **otorga poder a favor de la** ██████████ nombrando como testigos a la C. ██████████

Presenta **Carta Poder** simple de fecha 1º.-primero de agosto del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual el ██████████ de la sociedad denominada BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 4921, **otorga poder a favor del C.** ██████████

Presenta **copia simple de identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. ██████████ con número ██████████ (Delegado Fiduciario de BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO).

Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. ██████████ con número ██████████ (apoderado).

Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. ██████████ con número ██████████ (gestor).

Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. ██████████ con número ██████████ (testigo).

Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. ██████████ con número ██████████ (testigo).

Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de la ██████████ bajo el número de registro ██████████

**4. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.**

Presenta juego de planos oficiales correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (392 unidades de vivienda tipo departamento) y 87 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

**5. Pago de derechos correspondientes.**

Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas

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

Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio número 386E-1431 con fecha de pago de 18-dieciocho de enero del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto

2  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible





OFICIO No. : SEDUSO/24768/2023  
EXP. ADM: L-000249-22

Predial 2023, para el predio ubicado en la calle Humboldt Pte. N° 484, identificado con el número de expediente catastral 02-098-008.

Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio número 386E-1428 con fecha de pago de 18-dieciocho de enero del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial 2023, para el predio ubicado en la calle Humboldt N° 490, identificado con el número de expediente catastral 02-098-018.

Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio número 386E-1429 con fecha de pago 18-dieciocho de enero del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial 2023, para el predio ubicado en la calle Humboldt s/n, identificado con el número de expediente catastral 02-098-019.

Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio número 386E-1430 con fecha de pago de 18-dieciocho de enero del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey N.L. por concepto de Impuesto Predial 2023, para el predio ubicado en la calle sin nombre y Aldama, identificado con el número de expediente catastral 02-098-023.

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

Presenta copia simple de Instructivo, Oficio N° SEDUSO 24102/2023 y número de expediente administrativo L-000222/22 de fecha 08-ocho de agosto del 2023-dos mil veintitrés, emitido por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Habitacional (Multifamiliar dos o más Viviendas por Lote) y Comercial (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), en el inmueble ubicado en la calle Ocampo N° 490, en el Centro de la ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 02-098-018, el cual tiene una superficie total de 3,123.190 metros cuadrados.

**8. Estudio de movilidad.**

Presenta Estudio de Movilidad de fecha Enero del 2023, firmado por el M.C. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED]

Presenta oficio número DGMEP/569/2023 y plano de propuesta señalización vial, de fecha 06-seis de septiembre del 2023 del dos mil veintitrés, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Vo. Bo. de la propuesta de Movilidad.

**9) Estudio de impacto ambiental y ficha ambiental**

Presenta **Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental** registrado bajo el Oficio Número 1826/SMA-DIRA/23 de fecha 14 de julio del 2023, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**; en un predio ubicado en la Avenida Melchor Ocampo número 490, en la colonia Centro del Municipio de Monterrey N.L.

Ficha ambiental de fecha SDU-ECO-12 13/06/19 respecto al predio ubicado en Avenida Melchor Ocampo número 490, en la colonia Centro del Municipio de Monterrey N.L.

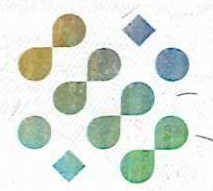
**10) Copia de plano e instructivo de antecedentes.**

Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO 24102/2023 y número de expediente administrativo L-000222/22, de fecha 08-ocho de agosto del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano

2



Monterrey 2021 2024



Firma manuscrita



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/24768/2023  
EXP. ADM: L-000249-22

Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Habitacional (**Multifamiliar** dos o más Viviendas por Lote) y Comercial (**Locales Comerciales** y de **Servicios Agrupados**), en el inmueble ubicado en la calle Ocampo N° 490, en el Centro de la ciudad e identificado con el número de **expediente catastral (70) 02-098-018**, el cual tiene una superficie total de 3,123.190 metros cuadrados.

Cabe señalar que de acuerdo al resolutivo y en concordancia con el **CONSIDERANDO OCTAVO** del citado expediente administrativo, se estableció que: **Para el caso de que el predio se encuentre en los supuestos del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT.**

Presenta copia simple de constancia de fecha 09-nueve de mayo del 2022-dos mil veintidós, emitida bajo el número de permiso 004833/22 y dentro número del **expediente administrativo TM-000242-21**, emitido por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la **LICENCIA DEMOLICIÓN TOTAL de 118.00 metros cuadrados**, en el predio identificado con el número de **expediente catastral 70) 02-098-023**, ubicado en la calle Humboldt (ahora Ocampo) S/N. Zona Centro, Monterrey N. L.

Presenta copias simples de Plano e Instructivo con No. de oficio **23561/SEDUSO/2023**, de fecha 04-cuatro de julio de 2023-dos mil veintitrés, emitidos dentro del expediente administrativo número **S-000141/2022**, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, **Aprobó la Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral 70) 02-089-018 con superficie de 747.50 metros cuadrados, 70) 02-089-019 con superficie de 1,003.37 metros cuadrados, 70) 02-089-008 con superficie de 683.46 metros cuadrados y 70) 02-089-023 con superficie de 688.86 metros cuadrados; **para formar un LOTE FUSIONADO** con superficie de **3,123.190 metros cuadrados**, predio colindante a las calles Privada Arriaga, Juan Aldama y Melchor Ocampo, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Registrada ante la Dirección de Catastro en fecha 13-trece de julio de 2023-dos mil veintitrés, quien fusiono los 4-cuatro lotes al expediente catastral **70) 02-089-018**, así como ante la Dirección Registro Público de la Propiedad, Primer Distrito bajo el número 4585, Volumen 129, Libro 92, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey de fecha 18-dieciocho del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés; ambas Direcciones adscritas al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

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

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-0154-23**, Siebel: 1-18071612 F-155/23, de fecha 30-treinta de marzo del 2023-dos mil veintitrés, para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo mixto con una cantidad pre establecida de 392 unidades, 87 locales comerciales en una superficie de 3,123.291 m<sup>2</sup>, ubicado sobre la calle Humboldt (ahora conocida como Melchor Ocampo) N° 490, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey, N.L.

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

Presenta Factibilidad para el servicio de energía eléctrica expedida por Comisión Federal de Electricidad, con Oficio N° **OPFS 140/2022** de fecha 02 de diciembre del 2022, mediante el cual emitió en base a la revisión y aprobación para el servicio de suministro de energía eléctrica, para un predio ubicado sobre la Ave. Melchor Ocampo N° 490, Centro en el Municipio de Monterrey, N.L.

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

Presenta Memoria de Cálculo Estructural y Carta Responsiva del Asesor en Seguridad Estructural de fecha 27 de julio del 2023, firmada por Ing. [REDACTED] y copia de cédula profesional [REDACTED]

6/32

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





OFICIO No. : SEDUSO/24768/2023  
EXP. ADM: L-000249-22

Presenta Carta Responsiva del Director Responsable de Obra de fecha 09 de diciembre del 2022, firmada por el [REDACTED] copia de cedula profesional [REDACTED]

Presenta Estudio de Geológico de fecha 8 de diciembre del 2022 y Carta Responsiva con fecha 26 de julio del 2023, firmada por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED]

Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha diciembre del 2022 y Carta Responsiva con fecha 26 de julio del 2023, firmada por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] por el cual se hace responsable de dicho estudio.

Presenta Estudio de Revisión Geotécnica y Carta Responsiva con fecha 26 de julio del 2023, firmada por la [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] por el cual se hace responsable de dicho estudio.

Presenta Estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes y Carta responsiva con fecha 26 de julio del 2023 firmada por la M.C. & M.V. Ing [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] por el cual se hace responsable de dicho estudio.

Presenta Estudio de Geofísico y Carta Responsiva con fecha 22 de agosto del 2023, firmada por la M.C. & M.V. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] M.I., por el cual se hace responsable de dicho estudio.

Presenta Estudio Hidrológico firmado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 08 de diciembre del 2022.

Presenta Estudio de diseño de Inspección y Análisis, firmado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 08 de diciembre del 2022.

**14) Alineamiento vial.**

Presenta Alineamiento Vial registrado bajo el número de expediente administrativo PT-ALV/000604-23 de fecha 01 de septiembre del 2023, para el predio identificado con el número de expediente catastral 02-098-018.

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

Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León con Oficio N° DPCE-SAP-J/R-736/2022 de fecha 08 de diciembre del 2022; para la emisión de recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de Proyecto de Licencia Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Edificación para Edificio de Multifamiliar (392 departamentos) Comercial y Servicios, ubicada en Melchor Ocampo N° 490, Centro de Monterrey N.L. Expediente catastral 02-098-008, 02-098-018, 02-098-019 y 02-098-023, en el Municipio de Monterrey N.L.

Presenta copia simple de Folio IR22-631 con fecha 16-dieciseis de diciembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Ingeniería contra incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como Medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva), y Edificación para Edificio Multifamiliar (392

Monterrey  
2021 20:54





ELIMINADO: 1. Número de Póliza 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/24768/2023  
EXP. ADM: L-000249-22

departamentos), Comercial y Servicios; ubicado en la Manzana 098; Lote 008, 018, 019, 023; calle Melchor Ocampo N° 490; Centro en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 02-098-008,02-098-018, 02-098-019 y 02-098-023.

**16) 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.**

Presenta Vo.Bo. otorgado por el **Instituto Nacional de Antropología e Historia**, con **Oficio 401.2C.2.086/2023** de fecha 21 de abril del 2023, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con los números de expediente catastral 02-098-023,02-098-019,02-098-018 y 02-096-008, ubicado en la calle Melchor Ocampo N° 490, entre Ponciano Arriaga e Ignacio López Rayón, Centro, Monterrey N.L., que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I y de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos. **No forma parte de los catálogos de este Instituto ni de los que han elaborado de forma conjunta con INBA-CONARTE.**

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

Presenta 13-trece fotografías de exteriores e interiores del predio solicitado

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

Presenta **Póliza** [REDACTED] de Seguros de Responsabilidad Civil, expedida por Zurich Aseguradora Mexicana S.A. de C.V., con una vigencia desde el día 29 de junio del 2022 hasta el día 30 de julio de 2025.

**19) Otros documentos**

Presenta copia simple de **Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación** en la dirección 20 de noviembre Sur N° 419, Colonia María Luisa, Monterrey N.L., expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey N.L., I.P.D, de fecha 27 de octubre del 2022.

Presenta Copia de **recibo de pago con número de folio 317000002840** por concepto de **inicio de trámite de licencia de uso de suelo y Uso de edificación** por la cantidad de \$ 17,781.45, con sello de pagado en fecha 15 de diciembre del 2022, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 316 fracciones I a la V, 318, 325 fracciones I a VII y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160 y 162 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León;



Gobierno de Monterrey 2021-2024

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir,

8/32

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





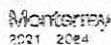
conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción I, 236 fracción I, 237, 256, 308 fracción III, IV y X, 311 fracción III, incisos a) a la J), 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 319 fracciones I a XI, 323, 325, 326, 327, 392, 394, 399 y 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 3 fracción II, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I punto 1.1 y fracción II punto 2.3, 73, 81, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160 BIS y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción IX, 20, 23, 42, 52, 63, 64, 65, 67, 94, 123, 124 fracción I y II, 126 fracciones I a V, 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO.** Que atento a la solicitud planteada por el C. [REDACTED] como apoderado legal de la persona moral denominada BANCO INVEX, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO 4921, a través de la cual pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (392 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y 87 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**), en el inmueble ubicado en la **AVENIDA OCAMPO No. 490 EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)02-098-018**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

**TERCERO. ANÁLISIS TÉCNICO.**

Por lo anterior, a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70)02-098-018, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 08 de julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León número 103, de fecha 15 de agosto de 2014.

Por lo que, de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la calle Melchor Ocampo en una zona clasificada como **(CMI)-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote) y 2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1** (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotos, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada ); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas





Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia, se consideran como **PERMITIDOS**.

Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa, cuenta con autorización de **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIAL (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, mediante Oficio N° SEDUSO/24102/2023 y N° de expediente administrativo L-000222-22 de fecha 08-ocho de agosto del 2023-dos mil veintitrés; dando con ello, el debido cumplimiento a lo señalado por el artículo 311 fracción III, inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que textualmente dice: "**Artículo 311.** Para obtener la factibilidad de uso de suelo; La fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos: ...III. Para la licencia de uso de suelo: ...d) Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico;..." y por ello, el debido seguimiento a las diversas etapas del trámite correspondiente y en esos términos resulta factible entrar al estudio de la presente, al generarle un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización referida respecto de la cual se anexa copia, debiéndose resolver la presente solicitud, considerando la densidad, lineamientos y demás obligaciones señalados en dichos antecedentes.

**CUARTO. INSPECCIÓN OCULAR.**

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq. Carlos Andrés Basaldúa Mendoza con número de gafete 212520, adscrito a esta Secretaría, en fecha 08 de febrero del 2023-dos mil veintitrés, se hace constar que al predio actualmente se encuentra en estado de excavación, ya se pueden observar bardas provisionales con la publicidad del complejo, aún no se han realizado trabajos de construcción con los cuales se puedan cotejar los planos, no existen aún los cajones de estacionamiento ya que el proceso de construcción aun no da inicio, se anexa microzonificación para corroboración de información, se anexa reporte fotográfico.

**QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.**


**Datos de Construcción**

M2 por Construir: 66,771.56 m2  
 M2 de Construcción total: 66,771.56 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Autorizar: 66,771.56 m2  
 M2 de Edificación total: 66,771.56 m2  
 M2 Estacionamiento Techado: 19,319.83 m2  
 Número de Departamentos: 392-unidades  
 No. de cajones de estacionamiento: 443- cajones

Que el proyecto presentado, consiste en la construcción total de **66,771.56** metros cuadrados, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados y que se anexan al presente, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
 SOTANO Gobierno de Coahuila de Zaragoza 2021 2024	2,564.72	2,564.72	ÁREA DE 47-LOCALES COMERCIALES, CISTERNA, CUARTO DE MAQUINAS, SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, ÁREAS PARA BODEGA/ CUARTOS DE MAQUINA, BAÑOS H Y M, MEDIDORES DE AGUA, CÁRCAMO, TRAMPA DE GRASAS, ÁREAS TÉCNICAS, MEDIDORES ELÉCTRICOS, ESCALERAS ELÉCTRICAS, ESCALERAS, CUARTO DE FOSO DE ELEVADORES, CUBOS DE INSTALACIONES





PLANTA BAJA	2,864.18	2,864.18	ÁREA PARA 17-LOCALES COMERCIALES, TERRAZAS, 04-QUIOSCOS, OFICINA, RECEPCIÓN, CUARTO DE INSTALACIONES, ANDEN DE CARGA Y DESCARGA, CONDENSADORES, CUARTO DE BASURA, ESCALERAS ELÉCTRICAS, ELEVADORES, ESCALERAS,
2 NIVEL	2,065.57	2,065.57	ÁREA PARA 15-LOCALES COMERCIALES, TERRAZAS, 04-QUIOSCOS, CONDENSADORAS, ESCALERAS, INSTALACIONES, ÁREA DE BAÑOS H Y M, MEDIDORES ELÉCTRICOS Y DE AGUA, ESCALERA ELÉCTRICA.
3 NIVEL	2,894.54	2,894.54	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 43-CAJONES(09-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), CUARTO DE BASURA, TALLER OPERACIONAL, BODEGA, SERVICIO, ESCALERAS, COMEDOR, VESTIDORES, BAÑOS, CUARTO DE VIGILANCIA, CUARTO DE CONTROL, INSTALACIONES, ADMINISTRACIÓN RESIDENCIAL, ELEVADORES.
4 NIVEL	2,894.54	2,894.54	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 65-CAJONES(09-CAJONES PARA DISCAPACITADOS),13-BODEGAS, SUBESTACIÓN ELÉCTRICA DEPTOS., ESCALERAS, INSTALACIONES, SOBREPASO, ELEVADORES.
5 NIVEL	2,894.54	2,894.54	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 72-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS),TALLER DE OPERACIÓN RESIDENCIAL, 04 BODEGAS, INSTALACIONES, SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, ESCALERA DE EMERGENCIA, ESCALERAS Y ELEVADORES.
6 NIVEL	2,905.90	2,905.90	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 73-CAJONES, 07-BODEGAS, INSTALACIONES, ESCALERA DE EMERGENCIA, ESCALERAS Y ELEVADORES.
7 NIVEL	2,905.90	2,905.90	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 73-CAJONES, 07-BODEGAS, INSTALACIONES, ESCALERA DE EMERGENCIA, ESCALERAS Y ELEVADORES.
8 NIVEL	2,904.58	2,904.58	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 73-CAJONES, 07-BODEGAS, INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES.
9 NIVEL	1,919.83	1,919.83	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 44-CAJONES, 06-BODEGAS, INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES.
10 NIVEL	2,904.25	2,904.25	ÁREA DE AMENIDADES(02-SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, LOBBY DE AMENIDADES, 02-GIMNASIOS, COCINETA, KIDS ROOM, BAÑOS H Y M, LOUNGE 490, ALBERCA, FOGATEROS, TERRAZA SALÓN 1 Y 2, ACCESO PEATONAL, ESCALERAS Y ELEVADORES.
TECHADOS	635.31	635.31	
11 NIVEL	1,148.79	1,148.79	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (20-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
12 NIVEL	1,147.21	1,147.21	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
14 NIVEL	1,145.14	1,145.14	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
15 NIVEL	1,145.14	1,145.14	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
16 NIVEL	1,145.14	1,145.14	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
17 NIVEL	1,145.14	1,145.14	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
18 NIVEL	1,145.14	1,145.14	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
19 NIVEL	1,145.14	1,145.14	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
20 NIVEL	1,145.14	1,145.14	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
21 NIVEL	1,145.14	1,145.14	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
22 NIVEL	1,145.14	1,145.14	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
23 NIVEL	1,145.14	1,145.14	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
24 NIVEL	1,145.14	1,145.14	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
25 NIVEL	1,145.14	1,145.14	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
26 NIVEL	1,145.14	1,145.14	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
27 NIVEL	1,145.14	1,145.14	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
28 NIVEL	1,145.14	1,145.14	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.

2





29 NIVEL	1,155.03	1,155.03	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (16-UNIDADES), AMENIDADES (SALA DE JUNTAS 1 Y 2, LOUNGE/COCINETA, COWORK, BAÑOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
29 NIVEL (MEZZANINE)	259.12	259.12	ÁREA DE RECAMARAS DE DEPARTAMENTOS
30 NIVEL	1,104.01	1,104.01	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (22-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES.
30 NIVEL (MEZZANINE)	432.75	432.75	ÁREA DE RECAMARAS DE DEPARTAMENTOS
31 NIVEL	1,113.64	1,113.64	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
32 NIVEL	1,113.64	1,113.64	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
33 NIVEL	1,113.64	1,113.64	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
34 NIVEL	1,113.64	1,113.64	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
35 NIVEL	1,113.64	1,113.64	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
36 NIVEL	1,113.64	1,113.64	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
37 NIVEL	1,113.64	1,113.64	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
38 NIVEL	1,113.64	1,113.64	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
39 NIVEL	1,113.64	1,113.64	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
40 NIVEL	1,147.88	1,147.88	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(09-UNIDADES), TERRAZAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
41 NIVEL	1,188.95	1,188.95	ÁREA DE TERRAZAS, CUARTO DE INSTALACIONES, ELEVADORES
AZOTEA	1,188.95	1,188.95	
TECHADOS	412.98	412.98	
<b>TOTAL</b>	<b>66,771.56</b>	<b>66,771.56</b>	<b>MULTIFAMILIAR(392-DEPARTAMENTOS), 79-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 08-QUIOSCOS Y ESTACIONAMIENTO PARA 443-CAJONES(20-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)</b>

**SEPTIMO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.**

Que de acuerdo a lo solicitado y los antecedentes con los que cuenta el predio, para la aplicación de los beneficios de la **zona DOT** (Desarrollo Orientado al Transporte) el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, propone implementar políticas de densificación promoviendo los desarrollos de uso mixto, con alta densidad y con una política restrictiva de estacionamientos, en las zonas cercanas a sistemas de transporte a un radio de 400 a 800 metros como lo es el sistema Metro, y el Bus Rapid Transit BTR, como es el caso de la Ecovía, de tal forma que la gente pueda vivir y satisfacer sus necesidades en el mismo perímetro de territorio y disponga del transporte público para recorrer distancias más largas.

Es importante señalar que el Plan de Desarrollo citado, en el numeral **10.2.3** establece que "... En tanto se realiza el Plan o Programa de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), en los predios que tengan una superficie de cuando menos 2000m, colindante a las líneas del Metro de la Ecovía se permitirá lo siguiente:

- a) En la zona D.O.T., conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, se podrá incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS) indicados en el Plano de Densidades del presente Plan, en un 100%, así como disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En esta zona se permitirán las edificaciones con uso mixto (comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores), en cuyo caso la densidad y lineamientos urbanísticos será Libre.
- b) La altura máxima de las edificaciones aplicable en esta zona, será la que corresponda a la densidad ya incrementada, esto es, la densidad que resulte al incrementarse en un 100%, la señalada en el Plan.
- c) En los predios ubicados en el Barrio Antiguo, que estén en el supuesto descrito en el inciso anterior, previo a cualquier





autorización, se deberá contar con dictamen positivo de la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo de conformidad con lo señalado por el Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey.

d) En la zona D.O.T., descrita en el inciso a), se deberán implementar programas de movilidad urbana sustentable, a través del mejoramiento de banquetas, habilitación de ciclovías, sendas peatonales y reforestación de espacios públicos con especies nativas. En estas zonas, los proyectos de construcción y edificación del suelo, deberán ubicar las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV), al frente del predio, con la finalidad de crear sendas o corredores verdes..."

Y atendiendo las disposiciones reglamentarias municipales, específicamente el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que estas son de orden público e interés general, teniendo por objeto establecer el conjunto de normas y lineamientos urbanísticos conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigente.

Señalando a su vez, que lo no previsto por este Reglamento se aplicarán supletoriamente las Leyes, Reglamentos y Planes en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y de ordenamiento territorial y demás disposiciones de carácter general aplicables, estableciendo en el artículo 4 fracción LXXXIV, que deberá entenderse por Zona DOT lo siguiente: "...Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación..."

También, el artículo 73 del citado Reglamento señala en el Capítulo V, Conservación y Mejoramiento Urbano, Sección Primera, Desarrollo Orientado al Transporte, lo siguiente:

"...Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

- I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.
- II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.
- III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.
- IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.
- V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.
- VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.
- VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.
- VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.





*Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados..."*

A su vez, en fecha 22 veintidós de febrero de 2023 dos mil veintitrés, el **Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León**, emitió mediante oficio número **054/IMPLANC/2023, opinión técnica** respecto a la aplicación de la norma técnica **para proyectos DOT**, específicamente a la interpretación e identificación de los lotes que se encuentran en zona DOT y las distancias que deben cumplir respecto a los diferentes sistemas de transporte, en atención a la estrategia urbana de densificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, manifestando que de acuerdo a los **elementos** para la interpretación de la política pública establecida dentro del Plan de Desarrollo Urbano, respecto al Desarrollo Orientado al Transporte citando los siguientes:

- "... I. El Dictamen de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de fecha 24 de Julio del año 2013, respecto a la autorización de la consulta pública para el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.*
- II. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.*
- III. Plano identificado como E03A del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025.*
- IV. Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey..."*

Concluyendo dicho Instituto lo siguiente: *"... De los elementos aportados en los puntos I), II), III) y IV), se infiere que el concepto respecto de predios que colinden tanto con Líneas de Metro, así como con aquellos que colinden con la Ecovía, sin que se refiera al punto exacto en que se interceptan ambos puntos, ya que la "y" como conector en la disposición normativa no juega un papel conjuntivo, esto es, no estipula que deberán confluir ambos elementos (metro y ecovía) para que se actualice el supuesto normativo. Para que lo anterior fuera así, debió señalarse de manera expresa, a través de un concepto como intersección, cruce o alguno similar, que denotara que la intención era la de especificar dicha situación..."*

Atento a lo anterior tenemos que, de acuerdo a la visita realizada por personal adscrito a esta Secretaría, al predio ubicado en la calle Melchor Ocampo N° 490, Zona Centro, identificado con el expediente catastral **70) 02-098-018**, con una superficie total de **3,123.19 metros cuadrados**, se constata que se ubica a una distancia de **667.00 metros de la Estación del Metro más cercana denominada Línea 2 "FUNDADORES"**.

Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto pretendido corresponde a un **Uso Mixto** por consistir en una edificación con comercio, en el sótano, planta baja, 2 nivel y uso habitacional en los niveles superiores, resulta acorde a las políticas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por encontrarse el inmueble materia de este análisis a **667.00 metros** de radio de distancia de la Estación **FUNDADORES** de la **Línea 2 del Metro**, cumpliéndose con la condicionante de estar en un radio menor a 800 metros lineales, además de contar el predio con una superficie Total de **3,123.19 metros cuadrados**.

Por lo tanto, resultan aplicables los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), por lo que, **para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres**.

No obstante lo anterior, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 210 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que dice: *"...Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: ...XII. (párrafo 10), ...En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos*





OFICIO No. : SEDUSO/24768/2023  
EXP. ADM: L-000249-22

*previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."*

Ahora bien, del análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 3,123.19 m2, en donde el 8% de esta superficie da un total de 249.85 metros cuadrados, los cuales **son indicados en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.**

#### 6. Análisis de estacionamiento con beneficios de Zona DOT.

En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento se considera Libre por encontrarse en zona DOT, de acuerdo a lo señalado por el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y considerando lo indicado por la fracción XLV del artículo 3 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que dice: **"Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: ...XLV. Lineamientos o restricciones de orden urbanístico: son las restricciones consistentes en el coeficiente de utilización del suelo; coeficiente de ocupación del suelo; coeficiente de absorción del suelo o de área verde, remetimientos, altura de las edificaciones, y, en su caso, las áreas de cajones de estacionamiento, así como afectaciones viales o de otros destinos, entre otros, de cuya aplicación resulta un espacio en el cual se puede edificar y un volumen de edificación, mismos que se determinen en los planes, programas o reglamentos municipales en materia de desarrollo urbano;..."** No obstante, lo anterior, el proyecto presenta **443 cajones de estacionamiento** para su funcionamiento, de los cuales **20 cajones son para discapacitados.**

#### 7. Opiniones Técnicas.

a. La **Dirección General para un Desarrollo Verde** adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-1939/23, dentro del dictamen LTA-00178-23 de fecha 07 de septiembre del 2022, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite de Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Habitacional, Multifamiliar (392 Viviendas) del expediente administrativo L-249-22 de un predio ubicado en Melchor Ocampo No. 490 Zona Centro de esta ciudad, identificado con los expedientes catastrales 02-098-008, 02-098-018, 02-098-019 y 02-098-023; 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:

##### **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 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 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 **"Preparación del sitio y construcción del Proyecto Verde Moca 490 que consiste en un Edificio Multifamiliar de 392 departamentos, comercial y de servicios en la Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León"** emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1826/SMA-DIRA/23).

30. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Preparación del sitio y construcción del Proyecto Verde Moca 490 que consiste en un Edificio Multifamiliar de 392 departamentos, comercial y de servicios en la Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León"**.

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

32. 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**

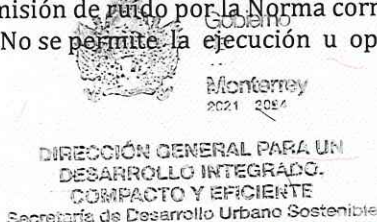
33. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

34. 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 zonas residenciales (modificación a la 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 06:00 horas.

35. 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.

36. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y

Handwritten marks and signatures on the left margin.





similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### **Contaminación del Suelo**

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

#### **Emisiones al Aire**

42. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

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

#### **Manejo de Residuos Sólidos**

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

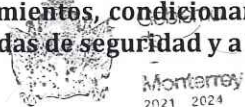
#### **Reforestación**

52. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-441-23 el cual fue resuelto con la reposición al vivero municipal de 1 árbol nativo de 3 pulgadas de diámetro de tronco.
53. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá contar con 01 árbol de especie nativo con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 222-doscientos veintidós árboles) y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 222 árboles 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).

#### **Imagen Urbana**

54. 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.
55. 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.**



Monterrey  
2021 2024

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

0089





**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 **DPT/V/199/2023**, de fecha 08-ocho de septiembre 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.**

- a) Para la avenida Ocampo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Aldama deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle Ponciano Arriaga deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) En la esquina formada por la intersección de Aldama y Ocampo deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros. Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo indicado).

**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. Estos deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.**

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

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

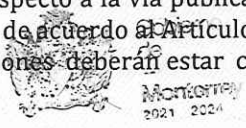
- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

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

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

**7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá**





estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento del multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

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

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

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

**10)** Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

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

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

**12)** Para la rampa de acceso a los niveles de estacionamiento se deberá cumplir con el artículo 68 del Reglamento de zonificación y usos de suelo.

ARTÍCULO 68. Para rampas helicoidales el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50-siete metros y cincuenta centímetros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20-tres metros y veinte centímetros, con una sobre elevación máxima del 10-diez por ciento.

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

**14)** El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a una rampa.

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

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

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

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





OFICIO No. : SEDUSO/24768/2023  
EXP. ADM: L-000249-22

18) De acuerdo con el Oficio DGMEP/569/2023 de fecha 06 de septiembre del 2023, donde la dirección general de movilidad y espacio público de la secretaría de desarrollo urbano sostenible otorga el visto bueno a la propuesta de movilidad presentada, se condiciona a cumplir con los siguientes requisitos:

- a) El solicitante se compromete a habilitar la banqueta correspondiente frente a su predio, la cual deberá cumplir con todas las especificaciones según la norma estatal de aceras del estado de Nuevo León.
- b) 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 señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

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

c. **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo **PT-ALV 604/23** en fecha 01-primeros de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, respecto del predio ubicado en la calle Ocampo y Aldama N° 490, Zona Centro de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 02-098-018, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y ochavo de 3.00 metros por 3.00 metros.

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/083/AGOSTO/2023**, de fecha 23-veintitres de agosto del 2023-dos mil veintitrés, se emitió Opinión Técnica Estructural, conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el [REDACTED], con número de Cédula Profesional [REDACTED] como Asesor en seguridad **Estructural y Mecánica de Suelos** firmada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, concluyendo que el proyecto **Cumple** desde el punto de vista Estructural, debiendo cumplir con lo siguiente:

- 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.

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.

e. Mediante oficio número **DPT/G050/2023**, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2023-dos mil veintitrés, emitió **Dictamen Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio Geológico y el Estudio de Estabilidad de Taludes, los cuales fueron presentados por el solicitante, considerándolo **Factible**, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

MONTERREY  
2021 2024





## OPINIÓN TÉCNICA

Tomando en cuenta la opinión técnica emitida en esta Dirección en fecha de 29 de marzo de 2023 con N° de Oficio DPTDU/G024/2023 y habiéndose presentado los planos arquitectónicos con las correcciones solicitadas, el Estudio Geológico firmado por el Ing. [REDACTED] (Cedula [REDACTED], con fecha de diciembre de 2022. Estudio Geofísico (marzo de 2023) y Análisis de Estabilidad de Taludes (julio de 2023) firmados por la Ing. [REDACTED] (Cédula [REDACTED] y el Estudio de Mecánica de Suelos firmado por el Ing. [REDACTED] con fecha de julio de 2023, 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.

### CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO

Se determinó que la litología en este predio, pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O. (Sierra Madre Oriental) que rodean al predio teniendo edades Cuaternarias. Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran general efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio.

Se determinó que el terreno en su estado actual se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamiento. El riesgo que se puede presentar y que es inherente a toda la actividad humana que modifica el perfil natural de suelo, es posibilidad de presentarse.

### CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOFÍSICO.

Se utilizó el método de resistividad eléctrica para determinar los rasgos geológicos de la zona de estudio.

De acuerdo a la interpretación, en la parte superficial se aprecian valores altos y bajos de resistividad eléctrica lo cual se puede interpretar la presencia de material calcáreo, limos, arcillas, hasta una profundidad de entre 20 y 25 metros. Hacia la profundidad, a partir de los 20 a 25 metros se muestran en algunas zonas la presencia de valores altos de resistividad eléctrica lo cual se puede interpretar la existencia de roca intemperizada y fracturada consistente en lutitas arcillosas y calcáreas. El nivel freático posiblemente se encuentra entre los 13 y 25 metros de profundidad. Se excluye la presencia de cavernas en el subsuelo por lo menos hasta una profundidad de 30 metros. No se presentan anomalías desde el punto de vista geofísico que pudiera afectar a la obra civil.

### CON RESPECTO AL ESTUDIO DE ESTABILIDAD DE TALUDES

Para la estabilidad de taludes, se determinó diferentes alternativas de estabilidad, dando como resultado que el ángulo de inclinación del talud es de 50° utilizando una capa de concreto lanzado de mínimo 5cm., con lo cual se logra garantizar la estabilidad. Se obtuvo que se pueden utilizar rellenos sin inconvenientes. Se determinó que dándole un ángulo de 50° considerando bermas intermedias de 1m a las profundidades de 3 y 6 metros. Se determinó que colocando pilotes y concreto lanzado garantiza la estabilidad de la excavación en todo momento pues los factores de seguridad son aceptables (1.62 hasta 1.65).

Se especifican dos opciones de solución, el talud en corte vertical se soluciona con la construcción de muro de concreto lanzado con espesor de 8cm. reforzado con malla electrosoldada 6-6/10-10. Y anclaje con pernos de acero de 6ml de longitud y un diámetro de 1" (2.54 cm). El talud con pendiente de 50° se soluciona con concreto lanzado en espesor de 8cm reforzado con malla electrosoldada 6-6/10-10.

### CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS.

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 6 sondeos de exploración hasta una profundidad de 38.50m. se determinaron las propiedades del suelo. Se recomienda utilizar una cimentación a base de Pilas Coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad de 31.00m. y se podrán diseñar con una capacidad de carga





admisible de 733 hasta 5488ton. El Nivel freático se detectó a una profundidad de 12.30m.

**CONCLUSIONES**

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

- o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios presentados.
- o Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey: *"En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."*

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

f. Mediante oficio No. **DPT/H 028/2023**, de fecha 27-veintisiete de marzo del 2023-dos mil veintitrés, emitió Opinión Técnica Hidrológica- Hidráulica, para el Estudio Hidrológico, firmado por el Ing. [REDACTED], con número de Cédula Profesional [REDACTED] con una resolución **Factible** por parte de esta área. Deberá garantizar la seguridad operacionalidad y buen funcionamiento de las obras, así como del entorno urbano que lo rodea, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas siendo estas las siguientes:

Tomando en cuenta el Estudio Hidrológico-Hidráulico presentado y realizado por el Ing. [REDACTED] con fecha de diciembre de 2022; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey.

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

1. Las bajantes pluviales deberán estar presentadas en la planta de conjunto, además de que la salida de esta deberá de estar a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
2. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
  - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
4. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El

2





causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

5. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.

6. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá 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) 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/569/2023, de fecha 06-seis de septiembre 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 habilitar la banqueta correspondiente frente a su predio, la cual deberá cumplir con todas las especificaciones según la norma estatal de aceras del Estado de Nuevo León.
2. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que ya se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

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

**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

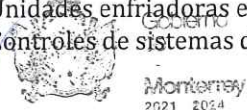
- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

**Ingenierías / sistema mecánico:**

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

**(HVAC)**

- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado







- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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

**Servicio de agua caliente:**

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

**Medidas de eficiencia del agua:**

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





**h. Dictámenes Externos.**

- Mediante el oficio No. **DPCE-SAP-AR-736-2022**, de fecha 08-ocho de diciembre del 2022-dos mil veintidós, la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León** emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE LICENCIA MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y EDIFICACIÓN PARA EDIFICIO MULTIFAMILIAR (392-DEPARTAMENTOS), COMERCIAL Y SERVICIOS**, ubicado en Melchor Ocampo N° 490, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey N.L. Expediente catastral 02-098-008, 02-098-018, 02-098-019 y 02-098-023; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Mediante **Folio IR22-631** con fecha 16-dieciseis de diciembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la **Dirección de Ingeniería contra incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.**; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva), y Edificación para Edificio Multifamiliar (392 departamentos), Comercial y Servicios; ubicado en la Manzana 098; Lote 008,018,019,023; calle Melchor Ocampo N° 490; Centro en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 02-098-008,02-098-018, 02-098-019 y 02-098-023.
- Mediante oficio 401.2C.2.086/2023 de fecha 21 de abril del 2023, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del **Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León**, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con los números de expediente catastral 02-098-023,02-098-019,02-098-018 y 02-096-008, ubicado en la calle Melchor Ocampo N° 490, entre Ponciano Arriaga e Ignacio López Rayón, Centro, Monterrey N.L., que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I y de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos. **No forma parte de los catálogos de este Instituto ni de los que han elaborado de forma conjunta con INBA-CONARTE.**

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que se da cumplimiento a los requisitos y supuestos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 respecto a las estrategias para el Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) numerales 9.1.3, 9.1.3.4 y 10.2.3, artículos 308, 311, 314, 316, 323 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y de conformidad con los artículos 1, 2, 3, 4 fracción LXXXIV, 160 BIS y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 1, 4, 5 y 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO:** Por los motivos y fundamento expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REMODELACIÓN DE FACHADA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA**, en el inmueble ubicado

26/32





en la calle **OCAMPO N° 490, ESQUINA CON CALLE ALDAMA, EN CENTRO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN E IDENTIFICADO CON EL EXPEDIENTE CATASTRAL NO. (70) 02-098-018;** el cual tiene una superficie de 3,123.19 metros cuadrados, donde se autoriza realizar una **construcción de 66,771.56 metros cuadrados.**

**SEGUNDO.** Lo anterior considerando el cumplimiento de los lineamientos urbanísticos y obligaciones, señalados por la legislación aplicable, así como lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, debiendo además dar cumplimiento a lo siguiente:

**A. En cuanto a la construcción:**

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (01 al 12), la cual debidamente autorizada forma parte integrante de esta resolución.
2. Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de Licencia de Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319 Fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **05-CINCO AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
5. **Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente "El propietario o el Director Responsable de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. ... "De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de obra (Obra Terminada).**
6. El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
7. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
8. **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
9. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
10. **Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.**
11. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
12. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de





la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

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

14.El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

16.Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.

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

18.Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

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

20.Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

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

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

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

25.Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

26.Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

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

2021 2024





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

29. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**B. En cuanto a la Edificación queda condicionado a lo siguiente:**

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 al 12) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para los Usos que se autorizan.
4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones autorizadas los cajones de estacionamiento que requiera el proyecto, ya que al haberse otorgado los beneficios del DOT, se encuentra libre de cajones de estacionamiento.
5. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas con capacidades diferentes por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: 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 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros 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 metro en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI. - Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.





14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
  15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
  16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
  17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
  18. Es obligación de los propietarios o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
  19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
  20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
  21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
  22. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
  23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
  25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.
- C. En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número **DPT/E/083/AGOSTO/2023**, de fecha 23-veintitres de agosto del 2023-dos mil veintitrés, emitido en forma factible por la Dirección De Proyectos Técnicos de esta Secretaría y que fue transcrito en la presente resolución.
- D. Deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección Técnica adscrita, mediante oficio número **DPT/G050/2023**, de fecha 28-veintiocho de agosto de 2023-dos mil veintitrés, el cual se describe en la presente resolución.
- E. Debe cumplir y respetar lo señalado por la Dirección Técnica adscrita, mediante oficio número **DPT/H 028/2023**, de fecha 27-veintisiete de marzo de 2023-dos mil veintitrés, que fue descrita en el considerando de la presente resolución y por la cual se emite opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica.
- F. Debe cumplir y respetar lo señalado por la Dirección Técnica adscrita, mediante oficio número **DPT/H 028/2023**, de fecha 27-veintisiete de marzo de 2023-dos mil veintitrés, que fue descrita en el considerando de la presente resolución y por la cual se emite opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica.
- G. Deberá respetar y dar cumplimiento a lo que la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría, emite mediante oficio DGMEP/569/2023, de fecha 06-seis de septiembre del presente año.
- H. La Dirección de Eficiencia Energética emitió Lineamientos en materia ambiental, los cuales fueron descritos en esta resolución, respecto de los cuales deberá dar el debido cumplimiento.

I. **En materia de seguridad civil.**

30/32





OFICIO No. : SEDUSO/24768/2023  
EXP. ADM: L-000249-22

• Deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado mediante el oficio No. DPCE-SAP-AR-736-2022, de fecha 08-ocho de diciembre del 2022-dos mil veintidós, por el que, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE LICENCIA MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y EDIFICACIÓN PARA EDIFICIO MULTIFAMILIAR (392-DEPARTAMENTOS), COMERCIAL Y SERVICIOS, ubicado en Melchor Ocampo N° 490, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey N.L. Expediente catastral 02-098-008, 02-098-018, 02-098-019 y 02-098-023; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

• Así mismo, deberá dar cumplimiento a lo señalado por medio del Folio IR22-631 con fecha 16-dieciseis de diciembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Ingeniería contra incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva), y Edificación para Edificio Multifamiliar (392 departamentos), Comercial y Servicios; ubicado en la calle Melchor Ocampo N° 490; Centro en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León e identificado con el expediente catastral 02-098-008, 02-098-018, 02-098-019 y 02-098-023.

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

**CUARTO.** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, además deberá respetar en términos del artículo 323 fracción IV de esta Ley de Asentamientos, la función específica o giro particular que se otorga, en correlación con el artículo 157 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N. L., haciéndosele saber que conforme a lo señalado por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

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

**SEXTO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibiramiento 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

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

7813

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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

**NOVENO.** Expídase las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (392 UNIDADES DE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y 87 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS;** 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. -----

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

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

**ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS**  
C. DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO  
INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARIA  
DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE  
MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/MBV/Gim/Lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de Autorizado siendo las 14:36 horas del día 14 del mes de Septiembre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angelina Nunez  
No. DE GAFETE 72144  
FIRMA [Firma]

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