

INSTRUCTIVO

OFICIO No.: SEDUSO/25740/2023
EXP. ADM: L-USDE-000047-23-02
ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. 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

CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-USDE-000047-23-02, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO. el expediente administrativo L-USDE-000047-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada por la C. [Redacted] propietaria del predio ubicado en la avenida [Redacted] Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número [Redacted] solicitud a través de la cual se pretenden obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 04-CUATRO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 474.30 metros cuadrados.

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

RESULTANDO

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

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

De acuerdo al artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que:

"Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;*
- II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;*
- III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 3.50 metros de altura y anchos de contención de hasta 3.50 metros;*

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE, Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



9698

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

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

OFICIO No.: SEDUSO/25740/2023
EXP. ADM: L-USDE-000047-23-02

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

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

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

y,

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una obra nueva de construcción de 976.24 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de Ampliación de Construcción, siendo los señalados en el artículo 20, el cual establece que:

"...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"

Considerando que la obra nueva de construcción es de 976.24 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4b, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa) así como lo señalado en el penúltimo párrafo, del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

a Presenta solicitud de trámite firmada por la C. [REDACTED], en su carácter de propietaria del predio ubicado en [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita las Licencias de Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Multifamiliar (04-unidades de vivienda tipo departamento); así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, arquitecto [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 27-veintisiete de marzo de 2023-dos mil veintitrés.

2. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.

a No aplica este requisito.

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

a Presenta (3) juego de Planos oficiales con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la C. [REDACTED] en su carácter de propietaria del predio que nos ocupa, así como por el Director Responsable de Obra, arquitecto [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] esto en relación con el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (04-unidades tipo departamento).

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



Monterrey
2021 2024

2/21

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



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

OFICIO No.: SEDUSO/25740/2023
EXP. ADM: L-USDE-000047-23-02

a Para acreditar la propiedad presenta Escritura Pública Número 10,397-diez mil trescientos noventa y siete, de fecha 28-veintiocho de octubre de 2021 dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Titular de la Notaría Pública número 40-cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, celebrado entre los [redacted] como la parte Vendedora y la [redacted] como la parte compradora del predio en cuestión identificado con el número de expediente catastral [redacted] la cual está registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [redacted]

b Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] (propietario).

5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

a Presenta copia simple de recibo oficial número 387G-204, de fecha 02-dos de enero de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial año 2023-dos mil veintitrés, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

6. Alineamiento Vial.

a Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000585-21, de fecha 13-trece de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en la avenida [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] en el cual se indica que "No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio", sin embargo, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

a Presenta carta responsiva y Memoria de Calculo Estructural de fecha febrero del 2023-dos mil veintitrés, realizada por el [redacted] con cédula Profesional número [redacted] manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva con fecha 27-veintisiete de febrero del 2023-dos mil veintitrés anexo a dicha memoria de cálculo, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted] para el proyecto de Multifamiliar.

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

a Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha 29-veintinueve de junio del 2022-dos mil veintidós, realizados por el [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] en relación al proyecto solicitado de Licencias de Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Multifamiliar (04-unidades de vivienda tipo departamento, para el predio ubicado en [redacted] de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

9. Estudio de mecánica de suelos.



9699

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

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

OFICIO No.: SEDUSO/25740/2023
EXP. ADM: L-USDE-000047-23-02

a Presenta Carta Responsiva y Estudio de Mecánica de Suelos original de fecha 24-veinticuatro de enero de 2022-dos mil veintidós, realizado por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED], manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha febrero de 2023-dos mil veintitrés, anexo al citado estudio, en relación con el proyecto solicitado de Licencias de Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Multifamiliar (04-unidades de vivienda tipo departamento, para el predio ubicado en [REDACTED] Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

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

a Presenta copia simple de los lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad emitidos por la Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., con número de folio IR22-311, de fecha 22-veintidós de febrero de 2023-dos mil veintitrés, para el proyecto de Licencia de Construcción (obra nueva) y uso de Edificación para Multifamiliar (4 viviendas); con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 162, fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

b Presenta copia simple de los lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad emitidos por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, con número de oficio DPCSSPC/D/1999/22, expediente número PC/176/21/24 y tarjeta de folio número 468/22, de fecha 09-nueve de junio de 2022-dos mil veintidós, para el proyecto de Multifamiliar (4 viviendas); con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 162, fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

11. Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

a Presenta Póliza [REDACTED] emitida por PRIMERO SEGUROS S.A. DE C.V., con vigencia desde las 12:00 horas del día 09-nueve de octubre de 2023-dos mil veintitrés hasta las 12:00 horas del día 09-nueve de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de Póliza de Seguros de Responsabilidad Civil contra terceros; dando cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

12. Estudio de impacto ambiental.

a Presenta copia simple de resolutivo con número de oficio 2562/IA/22, de fecha 26-veintiseis de julio de 2022-dos mil veintidós, mediante el cual la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente, concluye que, no será necesario sujetar el proyecto al procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental.

b Presenta copia de Ficha Ambiental, debidamente recibida por esta Secretaría en fecha 19-diecinueve de enero de 2022-dos mil veintidós, mediante la cual, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen número LTA-150/23, con número de oficio DGDV-1805/23, de fecha 23-veintitrés de agosto de 2023- dos mil veintitrés, en el cual indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente a los trámites de Licencias-Municipales de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar con 04-cuatro unidades tipo departamento), en relación con el predio ubicado en [REDACTED] ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED] lineamientos que se indican más adelante.

Monterrey
2021 2024

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

4/21

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



OFICIO No.: SEDUSO/25740/2023
EXP. ADM: L-USDE-000047-23-02

c Anexa oficio número 1387/23- DGDV-SEDUSO, de fecha 07-siete de julio de 2023-dos mil veintitrés, emitido dentro del expediente administrativo PDE-000269-23, por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se autorizó el Permiso de Desmonte (derribo, tala, y/o retiro de cubierta vegetal), para el predio ubicado en la [REDACTED] en esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] mediante el cual, le señalan diversas obligaciones mencionadas dentro del citado oficio.

13. Estudio de impacto vial.

a De acuerdo al proyecto solicitado de Multifamiliar (04-cuatro unidades de vivienda tipo departamento), este no excede en requerimiento los 25-veinticinco cajones de estacionamiento, por lo cual, no es necesario presentar estudio de impacto vial, esto según lo establecido en el artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

b Ahora bien, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió mediante oficio número DPT/V/070/2023, de fecha 08-ocho de mayo de 2023-dos mil veintitrés, Opinión Técnico Vial en el que concluyó que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, condicionado a cumplir ciertos puntos, los cuales se indican más adelante.

14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

a No aplica, ya que de acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª Etapa, el predio que nos ocupa, no se encuentra en Zona de Riesgo Hidrológico por encharcamiento o anegamiento Muy Alto, así como tampoco se encuentra en Zona de Escenarios Geológicos Alto y Muy Alto. Así mismo el proyecto de construcción de obra nueva de 976.24 metros cuadrados Multifamiliar, es considerado como construcción TIPO 4b, para el cual no es obligatorio este requisito.

B) El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León, en su artículo 162, señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;*
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;*
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;*
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;*
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;*
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;*
- VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);*
- VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;*
- IX. Alineamiento Vial;*
- X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;*
- XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;*
- XII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;*
- XIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100-cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras; y*
- XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.*

[Handwritten signature and stamp]

9700

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

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

OFICIO No.: SEDUSO/25740/2023
EXP. ADM: L-USDE-000047-23-02

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes."

Los requisitos contenidos en las fracciones I, II, III, IV, VI, IX, XI y XIV, se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado anterior identificado con el inciso A), en sus numerales 1, 3, 4, 5, 6, 10 y 12, indistintamente. Respecto del resto de los requerimientos establecidos en dicho dispositivo, a continuación, se informa su cumplimiento.

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

a En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, los cuales están firmados por la [REDACTED] en su carácter de propietaria del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (04-unidades tipo departamento).

b En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) para Multifamiliar (04-unidades tipo departamento).

VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.).

a Presenta copia simple de Cartulina de Permiso de Demolición Total de fecha 10-diez de octubre de 2022-dos mil veintidós, referida con el número de permiso 1593, expediente administrativo TM-000340-22, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se autorizó la Demolición Total de Construcción de 365.00 metros cuadrados, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] de esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED].

b Presenta copia simple de Instructivo y Planos (1 de 2 al 2 de 2), con número de Oficio 21966 SEDUSO/2023, de fecha 21-veintiuno de marzo de 2023-dos mil veintitrés, emitido dentro del expediente administrativo L-000009/22, por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual, se autorizó la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional (Multifamiliar 04-cuatro unidades tipo departamento), en el predio ubicado en la [REDACTED] conformado de una superficie de 474.30 metros cuadrados, con expediente catastral (70) [REDACTED].

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

a Anexa 9-nueve fotografías del predio (lote baldío).

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

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

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

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



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



OFICIO No.: SEDUSO/25740/2023
EXP. ADM: L-USDE-000047-23-02

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

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

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

a Presenta copia de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$ 3,485.66, con número de folio 317000029713 y con sello de pagado de fecha 31-treinta y uno de marzo de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

Los requisitos contenidos en las fracciones I, II, IV, V, se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado identificado con el inciso A) de la presente resolución, en sus numerales 1, 3, 4, indistintamente.

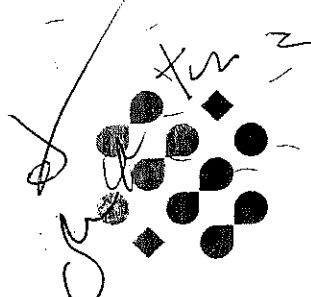
Respecto de los requisitos contenidos en las fracciones III y VII, se satisfacen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado identificado con el inciso B) de la presente resolución, en sus numerales V y XV, respectivamente.

En relación con la fracción VI consistente en: "VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley".

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

D) Otros documentos:

Presenta copia simple de recibo para pago expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey (AYD), como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones; señalando para tal efecto: "San Ángel Nte 290 Churubusco Monterrey N.L." Monterrey 2021 2024



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

OFICIO No.: SEDUSO/25740/2023
EXP. ADM: L-USDE-000047-23-02

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 316, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracciones II y III, 14 fracciones II y III, 15 fracción II, 36, 45, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3, 9, 16 y 20 del Reglamento para las Construcciones del 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, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.


SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por la [REDACTED] propietaria del predio ubicado en la avenida [REDACTED] con expediente catastral número [REDACTED] a través de la cual se pretenden obtener, las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 4-CUATRO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con superficies de 474.30 metros cuadrados; así como a las demás constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

TERCERO. Con el fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 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-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO**, dando frente a la avenida Paseo de los Leones en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)**, es considerado como **PERMITIDO**.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar (04-cuatro unidades de vivienda tipo departamento), emitida en fecha 21-veintiuno de marzo del 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente administrativo número L-00009/22, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado mediante la autorización descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

CUARTO. En el acta de verificación ocular levantada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 23-veintitrés de mayo de 2023-dos mil veintitrés, se hizo constar: "Que tras constituirme en el inmueble de referencia pude constatar que el mismo

8/21


Gobierno
del Estado de
Nuevo León
2021 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No.: SEDUSO/25740/2023
EXP. ADM: L-USDE-000047-23-02

no cuenta con un uso, se observa que anteriormente se realizó una demolición en dicho predio quedando una parte de construcción en la parte posterior del predio que no corresponde a lo referido en el plano. [...] Se pudo constatar que la edificación no corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, realizado la visita el día 23 de mayo, la construcción que se encuentra en la parte posterior del predio no corresponde a lo referido al plano. Aun no se inicia con la construcción indicada en el plano de referencia. [...] No cuenta con cajones de estacionamiento, aun no se inicia con la construcción indicada en plano."

En relación a la construcción que se detecta en la inspección, es importante señalar que el predio cuenta con un antecedente con número de expediente TM-340-22, en el que se aprobó la demolición total de 365.00 metros cuadrados, con una vigencia de 5-cinco años, el cual fue notificado en fecha 18-dieciocho octubre de 2022-dos mil veintidós, por lo que se encuentra vigente el permiso de demolición.

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

Datos de Construcción

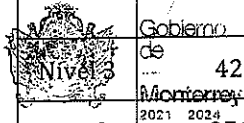
M2 por Construir: 976.24 m2
M2 de Construcción total: 976.24 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 976.24 m2
M2 de Edificación total: 976.24 m2
M2 Estacionamiento Techado: 299.15 m2
Número de Departamentos: 04 unidades
Número de cajones de estacionamiento: 13 cajones

SEXTO. Cuadro de Áreas.

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
Planta baja	311.15	311.15	Estacionamiento para 13-cajones, escaleras y área jardinada.
Nivel 1	311.15	311.15	Planta con 2 unidades de departamento, Departamento 1 (03-tres recamaras, sala, comedor, cocina, 02-dos baños completos, terraza cubierta y lavandería), Departamento 2 (04 recamaras, sala, comedor, cocina, 02-dos baños completos, terraza cubierta y lavandería) pasillo y escaleras.
Nivel 2	311.15	311.15	Planta con 2 unidades de departamento, Departamento 3 (03-tres recamaras, sala, comedor, cocina, 02-dos baños completos, terraza cubierta y lavandería), Departamento 4 (04 recamaras, sala, comedor, cocina, 02-dos baños completos, terraza cubierta y lavandería) pasillo y escaleras.
Nivel 3	42.79	42.79	Escaleras, terrazas cubiertas con baño completo, y terraza descubierta
Total	976.24	976.24	MULTIFAMILIAR (04-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) CON ESTACIONAMIENTO PARA 13-CAJONES.

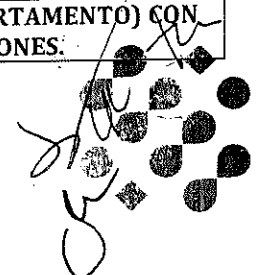


DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

9/21

9702

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



SÉPTIMO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Lineamientos	Superficie a Dictaminar : 474.30 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	355.73	0.66	311.15	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5v	1,660.05	2.06	976.24	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	118.57	0.34	163.15	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	71.14	0.15	71.14	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	10- NIVELES		04-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.80 METROS		SI cumple
DENSIDAD	*120 VIV/HA. = 05 VIV.		04-VIV		SI cumple

*De acuerdo al plan se encuentra en un CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, en el cual se permiten 120-viviendas por hectárea o 83.33 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 474.30 m2 da un total de 05-viviendas.

En cuanto al número de niveles y la altura, se establece lo conducente de conformidad con los artículos 36 (segundo párrafo del apartado de Notas) y 39 (primer párrafo) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, los cuales, respectivamente, establecen:

"Artículo 36.-

[...]

El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo"

"Artículo 39.-La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones...".

Asimismo, cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta 10 niveles, y el proyecto presenta 4-cuatro niveles desde el punto más alto del terreno; dando cumplimiento a lo señalado en el referido artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

OCTAVO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
Multifamiliar	2.3 cajones por vivienda	4 viviendas = 09 cajones	13-cajones (01-cajón para personas con discapacidades diferentes)	si cumple
Total		09-cajones		

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



10/21

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



OFICIO No.: SEDUSO/25740/2023
EXP. ADM: L-USDE-000047-23-02

NOVENO. La Ley de Asentamientos Humanos de referencia, en el segundo párrafo del artículo 326, establece que la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados, y en caso de no darse cumplimiento, se dará inicio al procedimiento administrativo correspondiente.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 4-CUATRO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**; respecto del predio que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 4-CUATRO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**; respecto del predio ubicado en la [redacted] en Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número [redacted]

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

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

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio número **DGDV-1805/23**, dentro del dictamen **LTA-150/23** de fecha 23-veintitrés de agosto de 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los **lineamientos técnicos ambientales** correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 4-cuatro unidades) del expediente administrativo L-USDE-000047-23-02, de un predio ubicado en [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted] los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos Durante la etapa de construcción. -

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
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 de Nuevo León 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 de residuos en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable (RU) y

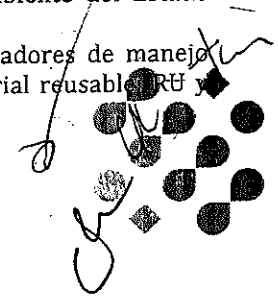


DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

11/21

9703

ORIGINAL SE USÓ EN MONTERREY



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 cuenten con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con 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.



Monterrey
2021 2024

12/21



OFICIO No.: SEDUSO/25740/2023
EXP. ADM: L-USDE-000047-23-02

- 22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
- 23. Antes de iniciar y durante las actividades 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.
- 24. 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.
- 25. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
- 26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

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

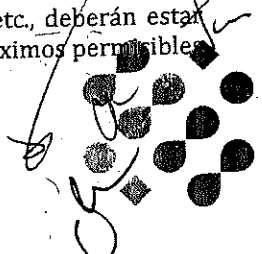
- 27. No fue necesario sujetar el proyecto al procedimiento de evaluación del Impacto Ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado. (de acuerdo a Oficio No. 2562/IA/22).
- 28. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por 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 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
- 29. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 30. 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**

- 31. 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.
- 32. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.

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

9704



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

Contaminación del Suelo

35. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
36. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
37. 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.
38. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
39. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
40. 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

41. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

46. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
47. 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.
48. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
49. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
50. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

51. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-269-23 el cual no requirió reposición de arbolado al vivero municipal.
52. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie nativo, con diámetros de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Planeamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215). Deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de

14/21



OFICIO No.: SEDUSO/25740/2023
EXP. ADM: L-USDE-000047-23-02

estacionamiento (siendo la cantidad de 07-siete árboles), y debido a que 11 cajones estarán cubiertos, se repusieron al vivero municipal 6 árboles nativos de las características arriba mencionadas y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

- 53. 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.
- 54. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

• Mediante oficio número DPT/V/070/2023, de fecha 08-ocho de mayo del 2023-dos mil veintitrés, se emitió dictamen técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237-fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 Paso de los Leones deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

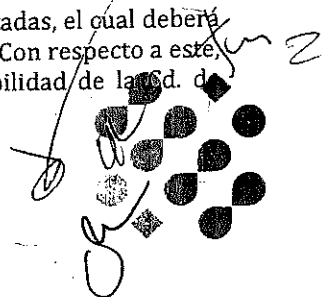
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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

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

Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- 5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 6) Cada uno de los cajones de estacionamiento deberá ser asignado y señalizado indicando claramente a qué departamento corresponde, lo anterior para evitar que alguno de los departamentos esté ocupando una mayor cantidad de cajones de los que le fueron asignados.
- 7) 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.

- 8) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.



OFICIO No.: SEDUSO/25740/2023
EXP. ADM: L-ÚSDE-000047-23-02

10) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

11) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La 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.

12) El acceso vehicular (entrada y salida) al desarrollo deberá tener 6.00 metros de ancho como ya que se propone con doble sentido 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.

13) Los pasillos de circulación vehicular deberán tener 6.00 metros de ancho como mínimo ya que cuanta con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al pasillo de circulación de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

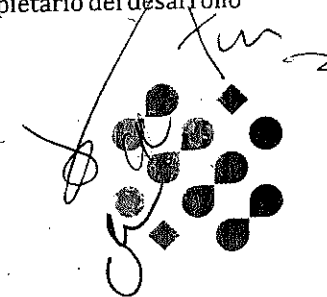
Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

14) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.

15) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

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

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



- 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

d) En materia de Ingeniería Contra Incendios.

- Deberá de respetar lo indicado en el oficio con folio IR22-311, de fecha 22-veintidós de febrero de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Ingeniería de Contra Incendios Patronato de Bomberos de Nuevo León A.B.P., en el establecimiento que nos ocupa; con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.
- Presenta copia simple de los lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad emitidos por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, con número de oficio DPCSSPC/D/1999/22, Expediente No. PC/176/21/24 y Tarjeta de Folio No. 468/22, de fecha 09 de junio del 2022, para el proyecto de Multifamiliar (4 viviendas); Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 162, fracc. XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, 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."*



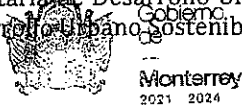
OFICIO No.: SEDUSO/25740/2023
EXP. ADM: L-USDE-000047-23-02

SÉPTIMO. 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; asimismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

NOVENO. Asimismo, con independencia de las disposiciones legales de la presente licencia, las cuestiones entre particulares deberán atenderse acorde a las normas aplicables de los reglamentos correspondientes.

DÉCIMO. Expídanse las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 4-CUATRO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de 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. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

TVNB/NLVM/MACS/ATS/JPPB

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de _____ siendo las 12:47 horas del día 10 del mes de Noviembre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Rosa Elena Bonacho
No. DE GAFETE 212513
FIRMA _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA NOTIFICACIÓN.
NOMBRE _____
IDENTIFICACIÓN _____
FIRMA _____

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



