



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024/
EXP. ADM: L-000242-22

INSTRUCTIVO

1
2

Dentro del Expediente Administrativo número L-000242-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
--- VISTO, el expediente administrativo L-000242-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 13-trece de diciembre de 2022-dos mil veintidós, por los ¹ en el carácter de propietarios del predio ubicado en la ² en Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral ³ solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de la: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO QUE CONSISTE EN LA DISMINUCIÓN DE LOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN DE 35,953.58 M2 A 19,951.63 M2) Y USO DE EDIFICACIÓN EN MULTIFAMILIAR (77-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, conformado de una superficie de terreno de 4,933.30 metros cuadrados; Una vez analizadas las constancias anexadas mismas que obran en el expediente administrativo citado al rubro; y,

RESULTANDO

I. ANÁLISIS DE REQUISITOS:

A) Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

II Incisos a). - Solicitud correspondiente.

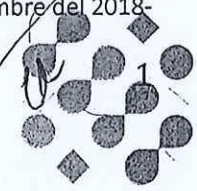
Presenta Solicitud oficial para FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN EN MULTIFAMILIAR (77-UNIDADES) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, para el predio ubicado en ² en el Municipio de Monterrey N.L., identificado con el número de expediente catastral ³

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y fracción II, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I y II Incisos b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad.

Presenta copia Simple de Escritura Pública Número 19,426-diecinueve mil cuatrocientos veintiséis, de fecha 21-veintiuno de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, la cual contiene UN CONTRATO DE DONACIÓN PURA Y SIMPLE, se expide para uso de "LA PARTE DONATARIA", los señores ¹ registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo Leon, ⁴ con fecha 13-trece de noviembre del 2018-

dos mil dieciocho. Urbano Sostenible



- Presenta Escrito de fecha 19-diecinueve de junio del 2019-dos mil diecinueve, signado por el [redacted] 1 en representación de los señores [redacted] 1 que contiene la Rectificación de Medidas de los predios siguientes: [redacted] 2 de esta ciudad, identificado catastralmente con el expediente número [redacted] 3 con una superficie rectificada de 4,933.30 m2; escrito a través del cual solicita la inscripción de la citada rectificación ante el Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, quedando registrada bajo el [redacted] 4 de fecha 19-diecinueve de agosto del 2019-dos mil diecinueve. Este documento fue Ratificado en su contenido ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, asentado en el Acta Fuera de Protocolo número 113/242159/19 de fecha 09-nueve de julio del 2019-dos mil diecinueve.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

I y II Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo número 075/71,417/19 de fecha 25-veinticinco de febrero del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez Gonzalez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, en la cual hace constar y Certifica el Poder, mediante el cual el los señores [redacted] 1 otorgan Poder General para Pleitos y Cobranzas Limitado, Poder General para Actos de Administración Limitado a favor de los C.C. [redacted] 1
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [redacted] 1 expedida por el Instituto Nacional Electoral, número de [redacted] 5
- Presenta copia simple de credencial para votar del [redacted] 1 expedida por el Instituto Nacional Electoral, número de [redacted] 5
- Presenta copia simple de Pasaporte del [redacted] 1 expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores, número [redacted] 7
- Presenta copia simple de credencial para votar del [redacted] 1 expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [redacted] 5
- Presenta copia simple de credencial para votar del [redacted] 1 expedida por el Instituto Nacional Electoral, número de [redacted] 5

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II incisos c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

I y II Inciso d). - Plano de localización del predio, Pago de derechos correspondientes.

- Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado la avenida [redacted] 2 en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] 3



Gobierno de Monterrey 2021-2024

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



OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024
EXP. ADM: L-000242-22

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio/3170000029449 de fecha 13-trece de diciembre del año 2022-dos mil veintidós por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad y lineamientos.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso d) y II inciso d) y, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I y II Inciso e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para el predio ubicado en la avenida [redacted] en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 12 al 12 de 12) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Demolición Total y Modificación al Proyecto) y Uso de Edificación en Multifamiliar (77-unidades de vivienda) y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados con contenido de los mismos (plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel plantas arquitectónicas, 4-cuatro elevaciones, 2-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso e) y II inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 164, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I Inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción II inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

I Inciso g). - Pago del impuesto predial al corriente.

- Adjunta Estado de Cuenta con fecha de impresión 16-dieciséis de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual acredita el Pago de Impuesto Predial al sexto bimestre del año 2023- dos mil veintitrés, mediante recibo con folio LINEA-238183 de fecha 10 de enero del 2023.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

B) Para el trámite de licencia de demolición total, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

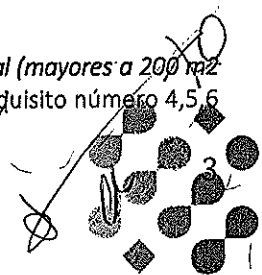
De acuerdo al ARTÍCULO 91. Para llevar a cabo una demolición total o parcial de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

Considerando que la DEMOLICIÓN TOTAL es de 617.00 metros cuadrados, se clasifica como Demolición Total (mayores a 200 m² de construcción), por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), requisito número 4, 5, 6

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

11678

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



(no aplica), de acuerdo al artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; siendo los siguientes:

a. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario, y en su caso por el Director Responsable de Obra;

Presenta Solicitud de trámite firmada por el [redacted] 1 como apoderado de los [redacted] 1 en su carácter de propietarios del predio ubicado en la [redacted] 2 en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] 3 a través de la cual solicita la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION EN MÚLTIFAMILIAR (77-SETENTA Y SIETE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, signado también por el Director Responsable de Obra, [redacted] 1 con cédula profesional [redacted] 6 quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha en el mes de noviembre del año 2022- dos mil veintidós; cumpliendo con lo establecido en el artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

b. Acreditación de la Propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) del artículo 311 fracción I inciso b) y fracción I inciso c), el inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

c. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) del artículo 311 fracción I inciso g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

7. Programa de demolición,

- Presenta Carta de Secuencia de Demolición y Programa de Demolición Total de fecha en el mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, elaborada y signada por el [redacted] 1 con cedula profesional número [redacted] 6 para el predio ubicado en [redacted] 2 en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número [redacted] 6

8. Carta Responsiva de Director Responsable de Obra, anexando cédula profesional;

- Presenta Carta Responsiva de la Demolición Total, de fecha noviembre del 2022, firmada por el [redacted] 1 y copia de cedula profesional [redacted] 6

9. Dictamen de la dependencia competente en materia de protección civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la instancia competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en las medidas de prevención contra incendios;

- Presenta original de documento y plano con Folio IR22-647 de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitres emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de

Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024
EXP. ADM: L-000242-22

Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 77-VIVIENDAS), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, a desarrollarse en el predio ubicado en la calle [redacted] en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

10. Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros.

- Presenta copia simple de Póliza 07012795 de fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por GRUPO MEXICANO DE SEGUROS SOCIEDAD ANOVIMA DE CAPITAL VARIABLE con una vigencia del 02-dos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro al 02-dos días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, respecto a la Demolición de un inmueble y posterior Construcción de Torre de Departamentos con 10 niveles habitacionales y 4 niveles de sótano para estacionamiento proyecto denominado "SUMMYT", ubicado en la [redacted] en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

C) Para el trámite de licencia de construcción (Obra Nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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

- II. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- 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 (Modificación) de 19,951.63 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4c.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Obra Nueva 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 (modificación) es de 19,951.63 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4c, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa

DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

11679

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



así como lo señalado en los últimos párrafos del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el [redacted] 1 como apoderado de los [redacted] 1 en su carácter de propietarios del predio ubicado en la avenida [redacted] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] 3 a través de la cual solicita la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION EN MULTIFAMILIAR (77-SETENTA Y SIETE UNIDADES DE VIVIENDA, TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, signado también por el Director Responsable de Obra, [redacted] 1 con cédula profesional [redacted] 6 quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha en el mes de noviembre del año 2022- dos mil veintidos; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 12 al 12 de 12) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados el [redacted] 1 como apoderado de los [redacted] 1 en su carácter de propietarios y Director Responsable de Obra el [redacted] 1 con cédula profesional [redacted] 6 sobre el predio que nos ocupa.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) del artículo 311 fracción I inicio b) y fracción I inciso c), II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) del artículo 311 fracción I inicio g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

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

- Presenta Memoria de Calculo Estructural realizada y signada por el [redacted] 1 con número de cédula Profesional [redacted] 6 manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de [redacted] de [redacted] de [redacted] 6



OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024
EXP. ADM: L-000242-22

fecha a los 25-veinticinco días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

7. Alineamiento Vial.

Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000130-19 de fecha a los 05-cinco días del mes de marzo del año 2019- dos mil diecinueve emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la avenida [redacted] en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] en el cual se indica que NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha a los 13-trece días del mes de diciembre del año 2022- dos mil veintidós, realizada y signada por el [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha a los 25-veinticinco días del mes de abril del año 2023- dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

9. Estudio de mecánica de suelos.

Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha a los 05-cinco días del mes de mayo del año 2023- dos mil veintitrés, realizado y signado por [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de marzo del año 2023- dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la avenida [redacted] en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado 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.

Presenta copia simple de oficio No. DPCE-SAP-AR-610/2022 de fecha 20-veinte días del mes de octubre del año 2022- dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como, Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de PROYECTO DE LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN(CAMBIO DE PROYECTO) PARA MULTIFAMILIAR (77 DEPTOS), OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, ubicado en la avenida [redacted] de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

Presenta original de documento y plano con Folió IR22-647 de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO
COMANDO EN JEFE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

11680

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

[Handwritten signatures and stamps]

León, A.B.P., mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 77-VIVIENDAS), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, a desarrollarse en el predio ubicado en la calle [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3 de los cuales se tiene por transcritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

11. Estudio de impacto ambiental.

- En cuanto al Estudio de Impacto ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-000171-22 mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, con número de oficio DGDV-2062/23 de fecha a los 22-veintidos días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, además de los lineamientos técnicos ambientales donde dió vista al oficio No. 2540/SMA-DIRA/23 emitido por la Secretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, el día 31-treinta y uno del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés y notificado a la SEDUSO donde se le comunica al promovente entre otras cosas sobre la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental.

- Presenta oficio número 2540/SMA-DIRA/23, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la demolición (edificación ya existente) y construcción de una torre para usos mixtos agrupados, con una superficie total del predio de 4,933.30 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 20,470.18 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

12. Estudio de impacto vial.

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha octubre del año 2022-dos mil veintidós, realizado por el [REDACTED] 1 con número de cédula Profesional [REDACTED] 6 manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 25-veinticinco de octubre del año 2022-dos mil veintidós, en el predio ubicado en [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey, N.L., con expediente catastral [REDACTED] 3

13. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta Estudio de Geológico- Geofísico, de fecha del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, realizado y signado por el [REDACTED] 1 con número de Cédula Profesional [REDACTED] 6 manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, y carta de Conclusión No Riesgo Geológico-Geofísico de fecha del mes de Marzo del 2023-dos mil veintitrés, firmado por el [REDACTED] 1 con número de Cedula Profesional [REDACTED] 6 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida [REDACTED] 2 en el Municipio de monterrey N.L.; e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 3

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



OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024 EXP. ADM: L-000242-22

Presenta Estudio de Hidrológico-Hidráulico, de fecha a 1-un día del mes de septiembre del 2022-dos mil veintidós, realizado y signado por el [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] en el Municipio de Monterrey N.L. e identificado con el número de Expediente Catastral [redacted]

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

Presenta copia simple de Póliza [redacted] de fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por GRUPO MEXICANO DE SEGUROS SOCIEDAD ANOVIMA DE CAPITAL VARIABLE con una vigencia del 02-dos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro al 02-dos días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco; respecto a la Demolición de un Inmueble y posterior Construcción de Torre de Departamentos con 10 niveles habitacionales y 4 niveles de sótano para estacionamiento proyecto denominado "SUMMYT", ubicado en la avenida [redacted] en la [redacted] en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

En caso de ser necesario, deberá presentarse el proceso de mitigación de riesgos colindantes, con su programa de ejecución y análisis de taludes.

Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha 24-veinticuatro de julio del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] respectivamente, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha a los 23-veintitres días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la [redacted] en la [redacted] en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

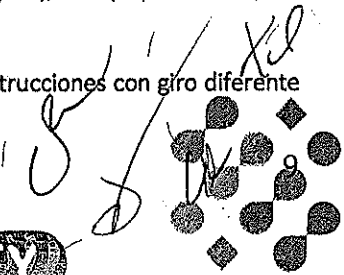
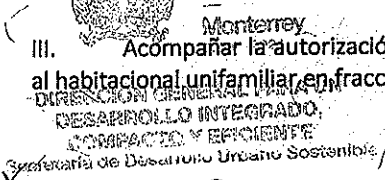
Presenta documento de Estabilidad de Taludes ANEXO 1 MS-298-00-18 de fecha del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés. realizado y signado por [redacted] con número de cédula Profesional [redacted]

D) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,
IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en la fracción II inciso b) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado C) de los numerales 4, (3, 6, 8, 9, 13 y 14), 5 respectivamente, del presente Dictamen.

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;



1. Presenta copia simple de Instructivo y Planos con No. De Oficio SEDUE-17439/2021 del expediente administrativo L-000191-19 de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (77-setenta y siete unidades de vivienda tipo departamento) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] en esta Ciudad e identificado con el número de expediente Catastral Número [REDACTED] con superficie total de 4,933.307 metros cuadrados y una construcción autorizada de 35,953.58 metros cuadrados.

V. Pago de derechos correspondientes;

• El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción II inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

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

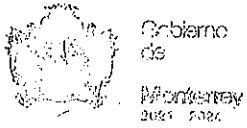
Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en las fracciones I inciso a), II inciso a); I inciso b); I inciso c), II inciso c) y I inciso g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el apartado C) numeral 3, del presente Dictamen.

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

• En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción II inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

2. Presenta copia simple de Instructivo y Planos con No. De Oficio SEDUE 17439/2021 del expediente administrativo L-000191-19 de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (77-setenta y siete unidades de vivienda tipo departamento) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] en esta Ciudad e identificado con el número de expediente Catastral Número [REDACTED] con superficie total de 4,933.307 metros cuadrados y una construcción autorizada de 35,953.58 metros cuadrados.

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



Gobierno de
Coahuila de Zaragoza
Monterrey
2024

SECRETARÍA GENERAL PARA EL
DESARROLLO INTEGRAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO



OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024
EXP. ADM: L-000242-22

Presenta copia de planó del Fraccionamiento aprobado por la Comisión de Planificación del Estado de Nuevo León mediante acuerdo contenido en el punto número 44 del Acta número 34/73, de fecha 23 de octubre de 1973.

3. Presenta copia simple de Instructivo y Planos con No. De Oficio SEDUE 17439/2021 del expediente administrativo L-000191-19 de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (77-setenta y siete unidades de vivienda tipo departamento) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, respecto del inmueble ubicado en la [redacted] en esta Ciudad e identificado con el número de expediente Catastral Número [redacted] con superficie total de 4,933.307 metros cuadrados y una construcción autorizada de 35,953.58 metros cuadrados.

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

Presenta 4-cuatro fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores, impresas a color y blanco/negro respectivamente del predio.

IX. Alineamiento Vial;

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C), numeral 7, del presente Dictamen.

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

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, C) numeral 10 primer párrafo, del presente Dictamen.

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

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

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

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

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

Presento ficha ambiental ante de fecha de recibido a los 09-nueve días del mes de Diciembre del año 2022-dos mil veintidos, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-000171-22 con número de oficio DGDV2062/23 de fecha a los 22-veintidos días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidos, anexo al presente Dictamen.

Gobierno de Monterrey
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO VERDE
DIRECCIÓN DE LICENCIAMIENTO Y EFICIENTE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en las fracciones I inciso b); I inciso c) y II inciso c); I inciso e); II inciso d) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en la fracción I inciso d) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de la construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, E) fracción V segundo párrafo, del presente Dictamen.

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.

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C) numeral 13 del presente Dictamen.

G) Otros documentos:

- Presenta copia simple del SADM-DG/SP-0373-23 Siebel-1-18432122 F-396123 de fecha 29-veintinueve días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. donde considera FACTIBLE con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio, señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio para un desarrollo del tipo Mixto con una cantidad pre establecida de 77 departamentos y 14 locales comerciales en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Presenta oficio DIE-F-09/2023, de fecha a los 17-dieciséis días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera FACTIBLE, señalando las



Monterrey
2021 2024

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



OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024
EXP. ADM: L-000242-22

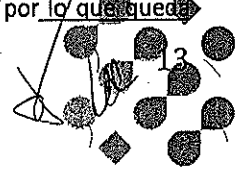
condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la [redacted] con expediente catastral [redacted] en el Municipio de Monterrey, N.L.

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la calle [redacted] Monterrey N.L., expedido por TELCEL de fecha 26 de noviembre del 2022.
- Allega cd con información del Terreno en digital. Vistas las anteriores las anteriores constancias y demás documentos; y,

CONSIDERANDO:

I. 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, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.8, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159 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 III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 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.

II. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70)23-139-001, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014. Ahora bien, de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES dando frente a la Avenida Paseo de los Leones en una Zona Clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, donde el uso solicitado para 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (los puntos: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3/1.4, 3.1.12)/ 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas; 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); 2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 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 Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 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 ya cuenta con autorización de Licencia de Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación para Multifamiliar(77-setenta y siete unidades de vivienda tipo departamento), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, mediante N° de Oficio SEDUE-17439/2021 y Expediente Administrativo/L-000191-19 de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2021-dos mil veintiuno; por lo que queda



señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

III. VERIFICACIÓN: De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 31-treinta y uno de enero del 2023-dos mil veintitrés el suscrito, hace constar que el uso actual del predio es el de un restaurante, no se apreciaron señales de demolición o construcción recientes. Aún no se inicia con los trabajos de demolición, los metros cuadrados a demoler corresponden a los observados en las inspecciones, aún no existe construcción ni avance de obra en el proyecto nuevo autorizado. Los cajones de estacionamiento que se encuentran actualmente no corresponden a los propuestos en el nuevo proyecto ya que este aún no comienza a realizarse. Se anexa microzonificación con reporte fotográfico.

IV.- DESGLOCE DEL PROYECTO:

Datos de Construcción

M2 existentes por demoler: 617.00 m2
M2 Autorizados: 35,953.58 m2
M2 Modificados por Construir: 19,951.63 m2
M2 de Construcción total: 19,951.63 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados: 35,953.58 m2
M2 de Edificación total Modificada: 19,951.63 m2
M2 Estacionamiento Techado: 8,469.62 m2
Número de Departamentos: 77-unidades
Número de Locales: 14-unidades
Número de cajones de estacionamiento: 244- cajones

V. CUADRO DE ÁREAS:

	M2 POR CONSTRUIR	M2 MODIFICADOS POR CONSTRUIR	M2 POR DEMOLER	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO 5	3,872.60	0.00	0.00	0.00	-----
E1 (SÓTANO 4)	3,816.53	1,897.29	0.00	1,897.29	Área de estacionamiento para 55-cajones (02-cajones para discapacitados), almacenes, lobby, escaleras y elevadores.
E2 (SÓTANO 3)	3,689.96	1,897.29	0.00	1,897.29	Área de rampas, Área de estacionamiento para 52-cajones, (2-cajones para discapacitados) almacenes, subestación eléctrica, escaleras y elevadores.
E3 (SÓTANO 2)	3,759.29	1,944.43	0.00	1,944.43	Área de estacionamiento para 50-cajones (2-cajones para discapacitados) escaleras y elevadores, acceso vehicular departamentos

Monterrey
2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA EL
DESARROLLO INTEGRAL DEL
MUNICIPIO DE MONTERREY
Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable

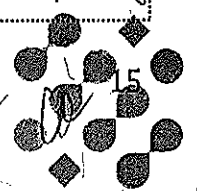


OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024
EXP. ADM: L-000242-22

E4 (SÓTANO 1)	3,550.39	2,730.61	0.00	2,730.61	Acceso Vehicular comercio, Área de estacionamiento para 69-cajones (03- cajones para discapacitados), caseta de vigilancia, almacenes, escaleras y elevadores
PLANTA BAJA (1 NIVEL)	2,645.43	2,196.60	617.00	2,196.60	Área de 07- locales, escaleras y elevadores, área de jardín. Acceso vehicular a deptos. y comercio., Área Multifamiliar(05- departamentos, amenidades, área de comedor, salones, asadores, gimnasio, baños, alberca), área de estacionamiento para 18-cajones(01-un cajón para discapacitados), escaleras y elevadores.
PISO 2 (2 NIVEL)	2,178.76	2,138.25	0.00	2,138.25	07-locales comerciales, terrazas comerciales, Área multifamiliar(08 departamentos), escaleras y elevador
PISO 3 (3 NIVEL)	1,647.25	890.76	0.00	890.76	Área de Multifamiliar(08-departamentos) escaleras y elevadores
PISO 4 (4 NIVEL)	1,647.25	881.34	0.00	881.34	Área Multifamiliar(08- departamentos)escaleras y elevadores
PISO 5 (5 NIVEL)	1,647.25	881.34	0.00	881.34	Área Multifamiliar(08-departamentos), escaleras y elevadores
PISO 6 (6 NIVEL)	1,647.25	881.34	0.00	881.34	Área Multifamiliar(08-departamentos), escaleras y elevadores
PISO 7 (7 NIVEL)	1,647.25	881.34	0.00	881.34	Área Multifamiliar(08- departamentos)escaleras y elevadores.
PISO 8 (8 NIVEL)	1,647.25	881.34	0.00	881.34	Área Multifamiliar(08- departamentos)escaleras y elevadores.
PISO 9 (9 NIVEL)	854.12	881.34	0.00	881.34	Área Multifamiliar(08- departamentos)escaleras y elevadores.
PISO 10 (10 NIVEL)	1,645.44	893.02	0.00	893.02	Área Multifamiliar(08- departamentos)escaleras y elevadores
AZOTEA	57.56	75.34	0.00	75.34	Azotea sobre paso
TOTAL	35,953.58	19,951.63	617.00	19,951.63	77- DEPARTAMENTOS, Y 14-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS CON ESTACIONAMIENTO PARA 244-CAJONES

VI.- 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.

Lineamientos	Superficie a Dictaminar: 4,933.30 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF.	M2	COEF.	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	3,699.97	0.50	2,469.28	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5 v	17,266.55	2.88	14,212.59*	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	1,233.33	0.50	2,464.02	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	739.99	0.15	741.01	Si cumple
N° de Niveles (Máximo)	Hasta 10- niveles		10-niveles		Si cumple
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		4.00 metros		Si cumple
Densidad	**120 viv/ha=83.33 m2 de terreno /viv		*** 77-viv.		Si cumple



*En cuanto al CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) cumple con lo establecido en el Artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual cita que el CUS no será aplicable las superficies destinadas para estacionamiento Subterráneo, teniendo un área de construcción total de 19,951.60 metros cuadrados menos el estacionamiento cubierto de 5,749.01 metros cuadrados resultando un CUS de 2.88 (14,212.59 m2).

**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 4,933.30 m2 dando un total de 59 viviendas.

***De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.... Establece los siguientes: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco". Es decir 120 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 160 viv/ha = 62.50 m2 de terreno/ viv., que divididos entre la superficie del terreno 4,933.30 m2 = 78-viv. y solicita 77-viviendas por lo que si cumple con el proyecto presentado.

En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece que: Artículo 36.- segundo párrafo del apartado de Notas, establece que "El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo" y Artículo 39.-La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones." Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta 10 niveles, y el proyecto presenta 10-niveles desde el punto más alto del terreno; ahora bien de acuerdo a los planos del proyecto presentado se indica en los cortes arquitectónicos que desde el punto más alto del terreno y trazando una línea horizontal hacia el edificio por desarrollar se tiene que si cumple en la torre solicitada, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey,...

El proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "...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: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos 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..."

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 4,933.30 m2, en donde el 8% de esta superficie da un total de 394.94 metros cuadrados, los cuales son indicados en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.

VII.- ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
-----------------	--------------	----------	----------------	---------



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



OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024
EXP. ADM: L-000242-22

Multifamiliar 2 o más viv./lote	2.3-cajones por vivienda	2.3 X 77-viviendas= 177 - cajones	244-CAJONES (10-CAJONES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES DIFERENTES)	SI CUMPLE
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1-un cajón por cada 20.00 m2	*1331.82 m2/20.00 m2=67		
TOTAL	244-CAJONES			

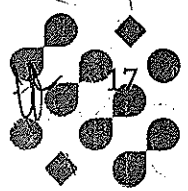
*Área efectiva de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio).

VIII.- ALINEAMIENTO VIAL. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Alineamiento Vial TV No. 000130-19 de fecha a los 05-cinco días del mes de marzo del año 2019-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en la [redacted] en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] en el cual se indica que NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para las avenidas [redacted].

IX. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. DGDV-2062/23 dentro del dictamen LTA-000171-22, de fecha a 22-veintidos días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-000242-22, ubicado en la en la avenida [redacted] en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio No. DGMEP/733/2023 y plano de fecha a los 10-diez días del mes de noviembre del año 2023- dos mil veintitrés, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público emitió el VISTO BUENO CONDICIONADO mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número oficio DPT/V/241/2023- de fecha a los 23-veintitres días del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.
- Mediante oficio número DPT/E/041/MAYO/2023 de fecha a los 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2023- dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es CUMPLE y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número DPT/G048/2023 de fecha a los 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió FACTIBLE la Opinión Técnico Geológica-Geotécnica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.
- Mediante oficio número DPT/H019/2023 de fecha a los 10-diez días del mes de marzo del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió FACTIBLE la Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

DIRECCIÓN DE DICTÁMENES INTERNOS.
DIRECCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



- Presenta copia simple de oficio No. DPCE-SAP-AR-610/2022 de fecha 20-veinte días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de PROYECTO DE LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN(CAMBIO DE PROYECTO) PARA MULTIFAMILIAR (77 DEPTOS), OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, ubicado en la [redacted] de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] 3 se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta original de documento y plano con Folio IR22-647 de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 77-VIVIENDAS), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, a desarrollarse en el predio ubicado en la [redacted] 2 en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3 de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta oficio número 2540/SMA-DIRA/23, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la demolición (edificación ya existente) y construcción de una torre para usos mixtos agrupados, con una superficie total del predio de 4,933.30 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 20,470.18 metros cuadrados, a ubicarse en la [redacted] 2 en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

Por lo expuesto y fundado, una vez integrada la presente solicitud se dicta el siguiente:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se autoriza la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO QUE CONSISTE EN LA DISMINUCIÓN DE LOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN DE 35,953.58 M2 A 19,951.63 M2) Y USO DE EDIFICACIÓN EN MULTIFAMILIAR (77-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, conformado de una superficie de terreno de 4,933.30 metros cuadrados, respecto del predio ubicado en la [redacted] 2 en Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] 3 en los términos aquí precisados.

SEGUNDO. Lo anterior considerando que el proyecto presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos establecidos en dicho Plan, de acuerdo a los antecedentes presentados, así como solución de una forma viable y confiable la demanda de estacionamiento, vistos cada uno de los dictámenes emitidos por las áreas técnicas adscritas a esta Secretaría y la diversa documentación anexa, deberá cumplir con los siguientes lineamientos y obligaciones:

a) En cuanto a la Demolición Total queda condicionado a lo siguiente:

Gobierno

Monterrey
2021 2024

SECRETARÍA GENERAL PARA UN
NUEVO LEÓN
SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
FEDERACIÓN DE GOBIERNOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024
EXP. ADM: L-000242-22

Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición Total, manifestándose como Director Responsable de Obra, [REDACTED] con cédula profesional 6 [REDACTED] y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha noviembre del año 2022-dos mil veintidós, además de considerar lo siguiente:

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 – quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

b) En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 12 al 12 de-12), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICION TOTAL Y MODIFICACION AL PROYECTO) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (77-SETENTA Y SIETE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. 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, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto. (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la 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 la 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 la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. 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 del Estado de Nueva León.
11. 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.

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



13. 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 mamparás etc.
14. 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.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. 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.
17. 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. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

c) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 12 al 12 de 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. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 244-doscientos cuarenta y cuatro cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de MULTIFAMILIAR (77-SETENTA Y SIETE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS.
5. 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.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. 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 Auditoría 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.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. 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.



Gobierno
del
Estado de
Nuevo León
2021-2024

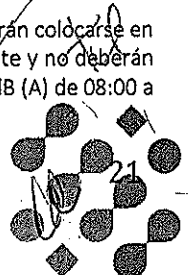


OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024
EXP. ADM: L-000242-22

11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
 15. 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.
 16. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
 17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
 18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán 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.
 19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
 20. 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.
 21. 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.
 22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
 24. Deberá 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.
- d) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV/2062/23 y dictamen LTA-000171/2022 de fecha 22 de agosto de 2023, por el cual se le instruye a la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos
Durante la etapa de demolición total y modificación al proyecto. -
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. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de demolición (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y modificación al proyecto.
4. El horario de las actividades de demolición y modificación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
5. Los residuos provenientes de la demolición y modificación 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.
6. Los generadores de residuos de demolición y modificación 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.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y modificación, 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.



8. 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.
9. Las obras de demolición y modificación que correspondan a la clasificación grande (ver Tabla 4 del NAE) deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en la NAE.
10. 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).
11. 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.
12. En caso de que los residuos de demolición y modificación 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.
13. 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.
14. 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).
15. 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.
16. 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).
17. 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).
18. 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.
19. El almacenamiento de material a granel en la obra de demolición y modificación deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
20. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que estas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.
21. 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.
22. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo, asimismo se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos(humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.



GOBIERNO
DE
COAHUILA
MONTREY
2021-2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
ASISTENTE Y COORDINADOR
Secretaría de Desarrollo Urbano Coahuila



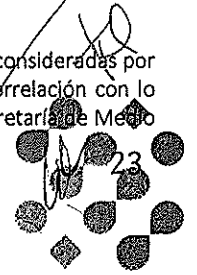
OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024
EXP. ADM: L-000242-22

23. La aplicación y mantenimiento de al menos 15 cm. de grava o residuos de la construcción potencialmente reciclables en las áreas viales (numeral 7.1 inciso b del NAE).
24. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
25. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición y modificación 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.
26. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
27. 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).
28. 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.
29. Después de terminada la demolición y modificación el propietario deberá limpiar el terreno de escombros, residuos o desperdicios en un término no mayor de 5-cinco días naturales.
30. 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.
31. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y modificación 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.
32. 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.
33. 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 demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
34. 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

35. 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).
36. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "SUMMYT" emitido por la extinta Agencia de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado (Oficio 2540/SMA-DIRA/23).
37. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "SUMMYT".
38. En caso de que los locales comerciales pretendan utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio



Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

39. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1(excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

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

41. 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

42. 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.

43. 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 (horario para multifamiliar), y para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).

44. 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.

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

Contaminación del Suelo

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

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

48. 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.

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

50. 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

51. En caso de que las áreas comerciales cuenten con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia con casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

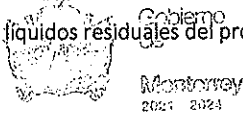
52. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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



Monterrey
2024

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE PARA UN DESARROLLO INTEGRADO
SECRETARÍA DE GOBIERNO URBANO SUSTENTABLE



OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024
EXP. ADM: L-000242-22

56. 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

- 57. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 58. 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.
- 59. 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.
- 60. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 61. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 62. Deberá respetar el arbolado existente en el predio ya que no interviene con el proyecto de demolición total y modificación al proyecto (de acuerdo a oficio recibido el 21 de septiembre del año en curso), de lo contrario se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
- 63. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 07-siete árboles de especie nativos con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI); además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 134-ciento treinta y cuatro árboles) y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron (en la licencia anterior L-191-19), 270 árboles encinos de 2 pulgadas de diámetro de tronco (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

- 64. 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.
- 65. 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.

- e) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/733/2023 y plano de fecha a los 10-diez días del mes de noviembre del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:
 1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
 2. El solicitante se compromete a llevar a cabo cada una de las adecuaciones geométricas especificadas en el plano autorizado.
 3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
 4. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señales y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.
- f) En cuanto a la Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/241/2023- de fecha a los 23-veintitres días del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitres, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma factible lo siguiente:

CONCLUSIONES PARA FIRMAR

DEBERÁN SER FIRMADAS POR EL PROMOTOR

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

11689

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 12 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la OPINIÓN TÉCNICA correspondientes en los términos siguientes:

Esta Dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 25 de octubre del 2022, en el cual el [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] y con maestría en ciencias con especialidad en Ingeniería de tránsito con cédula profesional [REDACTED] manifiesta que es el asesor en temas de vialidad y movilidad.

En cuanto al proyecto arquitectónico presenta diferencias en la distribución del estacionamiento con respecto al antecedente autorizado, procediéndose a una nueva revisión en materia vial y concluyendo que este cumple con la reglamentación vigente por lo que se emite la OPINIÓN TECNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

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

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

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

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

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

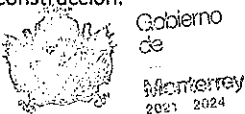
III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

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

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

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

- 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.



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO.
SECRETARÍA DE URBANISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE



OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024
EXP. ADM: L-000242-22

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

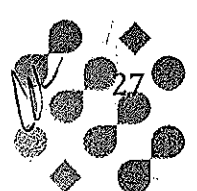
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

- 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.
- 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. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado.
- El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Uso 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 6-seis por ciento en pendiente.

- Se deberá señalizar 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.
- Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- Con el fin de fijar obligaciones en cuanto a diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones, señalización vial se presentará a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control de tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.



La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/041/MAYO/2023 de fecha a los 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2023- dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible 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 apege 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.

h) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G048/2023 de fecha a los 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaria, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Tomando en cuenta la opinión técnica emitida en esta Dirección en fecha de 23 de marzo de 2023 con N° de Oficio DPTDU/G022/2023 y habiéndose presentado los planos arquitectónicos con las correcciones solicitadas, Estudio Geológico-Geofísico realizado por el [REDACTED] con fecha de septiembre de 2022, Estudio de Mecánica de Suelos (marzo de 2023) y Estudio de Estabilidad de Taludes (agosto de 2023) realizados por el [REDACTED] esta Dirección considera que cuentan con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Geologico-Geotecnico y Mecánica de suelos.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO Y GEOFÍSICO:

Se determinó que la litología en este predio, está compuesta por depósitos aluviales que constan principalmente de clastos de diferente granulometría principalmente sedimentaria y una matriz arcillosa calcárea debido a los altos índices de humedad, debido a la cercanía que presenta con el cauce de orden tipo 3.



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
CONSTRUCIONES Y EQUIPAMIENTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024
EXP. ADM: L-000242-22

De acuerdo al Estudio Geofísico se realizaron dos tomografías geo-eléctricas para determinar si en el área estudiada, existe nivel freático, estratigrafía y la presencia de oquedades o anomalías en dicha superficie. Se determinó que se tiene un suelo tipo limo y la roca tipo lutita, no se detectó el nivel freático a las profundidades exploradas de 5.0 y 10.0 m. Se concluye que no existe Riesgo Geológico.

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MÉCANICA DE SUELOS Y ESTABILIDAD DE TALUDES:

Se lleva a cabo la revisión de Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 3 sondeos hasta una profundidad de 27.0m, en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físicas-mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. No se detectó la presencia del nivel freático hasta la profundidad máxima explorada. Se recomienda utilizar una cimentación a base de zapatas aisladas o losa de cimentación y zapatas combinadas desplantadas en la cota 628.5 con una capacidad de carga admisible de 6.44 hasta 64.37 kg/cm2. Otro tipo de cimentación es a base de Pilas coladas en el lugar desplantadas en la cota 613.0 con una capacidad de carga admisible de 177 hasta 1220.0 ton/pila.

Para la estabilidad de taludes, se utilizó el método Bishop. Los resultados obtenidos arrojaron que los taludes pueden permanecer estables hasta una profundidad de 6.00m. pues los factores de seguridad son superiores al mínimo recomendado (1.50). Se concluye que el talud permanece estable hasta los 6.00m. de profundidad. Es necesario proteger los taludes con malla y concreto lanzado y si se tiene espacio, es recomendable taludear, dejando un talud de 0.25:1.0(H: V).

Se recomienda que el corte entre 5 y 6.0m. en donde se tiene el estrato de almendrilla no se deje mucho tiempo expuesto al medio ambiente porque esta capa está constituida por lajas de pequeño espesor si cohesión o adherencia entre ellas por lo cual este material no puede quedar expuesto al medioambiente mucho tiempo por lo cual el corte en este material se deberá hacer por tramos construyendo los muros en forma alternada dejando bermas entre ellos que posteriormente se eliminaran para construir el resto de los muros.

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 el asesor en los estudios presentados.

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.

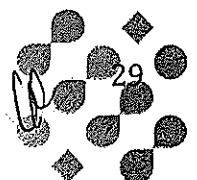
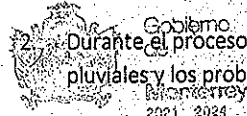
- i) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H019/2023 de fecha a los 10-diez días del mes de marzo del año 2023- dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Tomando en cuenta el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el [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 hidrología correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución Factible por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- 1. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:



- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
 4. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
 5. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
 6. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N.º 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.

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

- 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



Monterrey
2021 2024

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



OFICIO Núm. SEDUSO/00655/2024
EXP. ADM: L-000242-22

- 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:

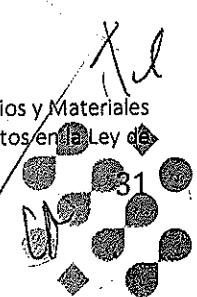
- Considerar equipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lava vajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas 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

j) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:

- Mediante oficio con número de Folio IR22-647 de fecha 06 de marzo del 2023, la Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de



Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 77-VIVIENDAS), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, en el inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3 ubicado en [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey N.L.

- Presenta original de documento y plano con Folio IR22-647 de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 77-VIVIENDAS), COMERCIO / LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, a desarrollarse en el predio ubicado en [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3 de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta oficio número 2540/SMA-DIRA/23, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza de manera Condicionada en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la demolición (edificación ya existente) y construcción de una torre para usos mixtos agrupados, con una superficie a desarrollar del proyecto es de 105,180.936 metros cuadrados, el predio cuenta con una superficie total de 4,933.30 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 20,470.18 metros cuadrados ubicado en la [REDACTED] 2 en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

TERCERO. Se hace del conocimiento del propietario, poseedor, ocupante o interesado del predio materia de esta resolución, que deberá cumplir con las condicionantes, Lineamientos y requerimientos precisados en el punto inmediato anterior, o de lo contrario se dará inicio al procedimiento administrativo correspondiente.

CUARTO. Una vez finalizada las obras, deberá tramitar la constancia de terminación de obra y liberación de garantías, acreditando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 319 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

Monterrey
2021 2024

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



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

SÉPTIMO. Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así administrativamente actuando, lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey 2021-2024

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

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

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

VNB/NH/m/Map/Gim/adr

Lo que [redacted] me dio un instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [redacted] quien dijo ser [redacted] y se identificó con [redacted] siendo las 12:33 pm horas del día 21 del mes [redacted] del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Yvettie Beltrán Maldonado
CREDENCIAL OFICIAL No. 213578

FIRMA: [Signature]

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: 1
IDENTIFICACIÓN: 5

FIRMA: 9

