



**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE INTERCAM BANCO, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INTERCAM GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO No. 3903. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: GUERRERO No. 300-1 EN EL CENTRO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

**Presente. -**

**Dentro del Expediente Administrativo número L-000376-21, se ha dictado una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, el expediente administrativo L-000376-21, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. MARIO ESTEBAN AMEZCUA GUERRERO, representante legal de la persona moral denominada INTERCAM BANCO, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INTERCAM GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO NÚMERO 3903, propietaria del inmueble ubicado en la calle JOAQUÍN G. LEAL NORTE NÚMERO 915, ESQUINA CON LA CALLE ARTEAGA, ZONA CENTRO, EN MONTERREY NUEVO LEÓN, identificado con expediente catastral número 70) 04-033-003, conformado de una superficie de 1,558.80 metros cuadrados; solicitud a través de la cual, se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (109 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS (14 UNIDADES), respecto del predio antes mencionado.

Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

**RESULTANDO**

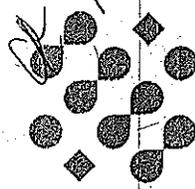
**PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracción I, II y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 160 bis, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

**I, II y III Incisos a). - Solicitud correspondiente.,**

- Presenta **solicitud oficial** para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (109-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), Y LOCALES COMERCIALES Y**



DE SERVICIOS AGRUPADOS, ubicado en la J.G. Leal N° 915, esquina con Arteaga, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)04-033-003.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a), fracción II, inciso a) y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 Bis., fracción I, y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**I, II y III. Incisos b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.**

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 41,762**-cuarenta y un mil setecientos sesenta y dos, de fecha a los 19-diecinueve días del mes de Agosto del año 2020-dos mil veinte, pasado ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiseis, con ejercicio el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, relativo al **Contrato de Compra Venta de Inmueble**, a favor de las sociedades mercantiles denominadas **"PESA INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA, DE CAPITAL VARIABLE Y RODAN GRUPO INMOBILIARIO, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 70) 04-033-003, registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 7496, Volumen 306, Libro 300, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha a los 23-veintitres días del mes de Noviembre del año 2020-dos mil veinte.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 44,661**-cuarenta y cuatro mil seiscientos sesenta y uno, de fecha a los 29-veintinueve días del mes de Noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasado ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiseis, con ejercicio el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, relativo al **Contrato de Fideicomiso Irrevocable Numero F/3903**, se expide para uso de **"INTERCAM BANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INTERCAM GRUPO FINANCIERO**, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 70) 04-033-003.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 44,763**-cuarenta y cuatro mil setecientos sesenta y tres de fecha a los 14-catorce días del mes de Diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasado ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiseis, con ejercicio el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, relativo al **Convenio de Aportación de Inmueble con Derecho de Reversión al Patrimonio del Contrato de Fideicomiso irrevocable Numero F/3903**, se expide para uso de **"INTERCAM BANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INTERCAM GRUPO FINANCIERO**, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 04-033-003, registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 3108, Volumen 312, Libro 125, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha a los 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós; respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 70) 04-033-003.

- Presenta copia simple de **Acta Aclaratoria de superficie** del predio ubicado en la calle J. G. Leal N° 915, en la Zona Centro del Municipio de Monterrey N.L., quedando una superficie total de **1,558.80 m2**, presentada ante el Primer Registrador Publico de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrada bajo el número 5673, Volumen 125, Libro 114, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha a 1 un día del mes de Septiembre del año 2021-dos mil veintiuno; Ratificada en su contenido ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Número 26-veintiseis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, asentada en el Acta-Fuera de Protocolo número 026/129,541/2021 de fecha a los 17-dieciséis días del mes de Agosto del año 2021-dos mil veintiuno.

- 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

Gobierno  
de

Monterrey

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



OFICIO No. SEDUSO/01830/2024  
EXP. ADM: L-000376-21

el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción II y IX y Artículo 164, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**I, II y III. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2962**-dos mil novecientos sesenta y dos, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de abril del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Titular de la Notaría Pública Número 49-cuarenta y nueve; la cual contiene la **constitución de una sociedad denominada "RODAN GRUPO INMOBILIARIO", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, nombrando como administrador único al C. Rodrigo Fernández Murrieta; inscrita en el registro público de comercio en el folio mercantil número 132547 de fecha a los 5-cinco días del mes de Mayo del año 2012-dos mil doce.

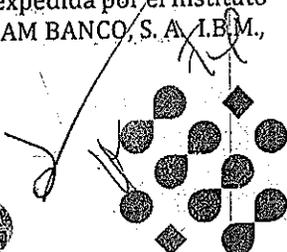
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 23,262**-veintitres mil doscientos sesenta y dos, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe de la Licenciada María Atala Martínez Cárdenas, Notaría Pública Titular Número 127-ciento veintisiete; la cual contiene la **constitución de una sociedad denominada "PESA INVERSIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**; inscrita en el Registro Público de Comercio con número de registro NCI-201900139821 de fecha a los 12-doce días del mes de junio del año 2019-dos mil diecinueve.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 49,593**-cuarenta y nueve mil quinientos noventa y tres, en la ciudad de México, a los 15-quince días del mes de Marzo del año 2022-dos mil veintidós, pasado ante la fe del Licenciado Eduardo Paredes Sánchez, Titular de la Notaría Número 180-ciento ochenta de esta capital, hace constar **LOS PODERES**, que otorga **"INTERCAM BANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INTERCAM GRUPO FINANCIERO**, en su carácter de institución fiduciaria, en el contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificados con el número "F/3903" (F DIAGONAL TRES MIL NOVECIENTOS TRES), a favor de los señores **OSCAR DE LA GARZA RAMÓN, PABLO ADRIÁN HERNÁNDEZ GONZÁLEZ, DARVIS ALEXIS NOE Y SÁNCHEZ, PEDRO ÁVILA VÁZQUEZ, RODRIGO FERNÁNDEZ MURRIETA, ÁLVARO ALBERTO MARTÍNEZ MARTÍNEZ, YOYDA ISABEL ALCOCER TORRES** y la sociedad denominada **"RESIDENCIAS VERTICALES DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, para que lo ejerzan conjunta o separadamente.

- Presenta copia simple de **Escritura Número 157**-ciento cincuenta y siete de fecha a los 27-veintisiete días del mes de agosto del año 2019-dos mil diecinueve, pasado ante la fe del Licenciado Gabriel Alfonso Bolaños Cacho Martínez, Titular de la Notaría Pública Número 127-ciento veintisiete, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado, mediante la cual el C. Oscar de la Garza Ramón en su carácter de Apoderado de la Sociedad **"RESIDENCIAS VERTICALES DE MÉXICO" SOCIEDAD ANÓNIMA, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, otorga **Poderes Generales y Especiales**, entre otros a favor del C. **Mario Esteban Amezcua Guerrero**, inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con número de registro NCI 201900213509 de fecha a los 30-treinta días del mes de Agosto del año 2019-dos mil diecinueve.

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Mario Eduardo García Lecuona Mayeur, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED]. (Delegado Fiduciario de INTERCAM BANCO, S.A. I.B.M.,

Monterrey  
 DESARROLLO INTEGRADO,  
 COMPROMISO Y EFICIENCIA  
 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



INTERCAM GRUPO FINANCIERO).

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Mario Esteban Amezcua Guerrero, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (apoderado de la sociedad denominada "RESIDENCIAS VERTICALES DE MÉXICO" S.A.P.I. DE C.V.).
- Copia simple del Pasaporte Oficial Mexicano a nombre del C. Oscar de la Garza Ramón, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, referida con pasaporte número [REDACTED] (apoderado de INTERCAM BANCO, SOCIEDAD ANONIMA, I.B.M., INTERCAM GRUPO FINANCIERO).
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Rodrigo Fernández Murrieta, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número de IDMEX [REDACTED] (como Administrador Único de la sociedad denominada RODAN GRUPO INMOBILIARIO, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III incisos c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**I, II y III. Incisos d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.**

• Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado en la calle J.G. Leal N° 915, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 70)04-033-003.

• 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 al haberse descrito con anterioridad, 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.

• 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.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso d), II inciso d) y III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis, fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

• Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para el predio ubicado en la calle J.G. Leal N° 915, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, para el predio identificado con el expediente catastral 70)04-033-003.

• Presenta juego de planos (1 de 22 al 22 de 22) del proyecto correspondientes al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO,



OFICIO No. SEDUSO/01830/2024  
EXP. ADM: L-000376-21

FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, los cuales contienen: plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel; planta arquitectónica, 4-cuatro elevaciones, 2-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso e), II inciso e) y III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis, fracción V y artículo 164, fracciones III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**I y III. Inciso f). - Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.**

• 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, descrito en este mismo apartado, 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.

• Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de noviembre del año 2021- dos mil veintiuno, realizado y signado por Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2023- dos mil veintitrés en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado calle Joaquín G. Leal Norte No. 915, esquina con la calle Arteaga, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)04-033-003.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso f) y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 Bis Fracción IX y Artículo 164 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

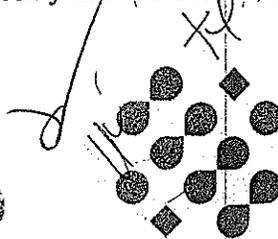
**I y III. Incisos g). - Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.**

• Presenta copia simple de impresión de estado de cuenta del predial de pago en Línea-326855 de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle J.G. Leal No. 915, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)04-033-003.

• Presenta oficio número 3995/IA/22, de fecha 1-un día del mes de diciembre del 2022-dos mil veintidós, 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 preparación del sitio y construcción de una torre con 26-veintiseis niveles, con una superficie total del predio de 1,600.00 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 22,699.76 metros cuadrados, a ubicarse en la calle J. G. Leal número 915, Colonia Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso g) y fracción III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 160 Bis, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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



**III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.**

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio **no presenta riesgo Geológico e Hidrológico** según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- Presenta copia simple del SADM-DG/SP-0558-23 Siebel-1-18681462 F-592/23 de fecha 31-treinta y un días del mes de agosto 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 máxima para 109 unidades y 1- local en la calle J. G. Leal N° 915, entre Madero y Arteaga, con expediente catastral 04-033-003 en el Municipio de Monterrey, N.L

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

**III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- Presenta copia simple del Oficio OPFS 038/2024, de fecha 09-nueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la **Comisión Federal de Electricidad, División Golfo Norte**, por el cual se considera **FACTIBLE** proporcionar el servicio solicitado, para la red eléctrica en la calle J. G. Leal n° 915, entre Madero y Arteaga, con expediente catastral 04-033-003 en el Municipio de Monterrey, N.L

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

**B) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Monterrey, Nuevo León.**

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo 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 caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.**
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.**
- V. Presentar plano de localización del predio**
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (A), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III en sus respectivos incisos a), b), c), d), f) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**VII. 4 fotografías exteriores del predio.**



OFICIO No. SEDUSO/01830/2024  
EXP.ADM: L-000376-21

• Presenta 04 fotografías exteriores y 04 fotografías interiores, impresas a color del predio, dando cumplimiento a el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León;

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

• Presenta copia simple de oficio 401.12C.5.039/2024, de fecha 13-trece días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por la Lic. Martha Eldá Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con el número de expediente catastral 04-033-003, ubicado en la calle Joaquín G. Leal N° 915 esquina con la calle Arteaga, Centro, Monterrey N.L., que el bien inmueble en mención no forma parte de los Catálogos INAH-INBA-CONARTE; además, no se encuentra considerado como Monumento Histórico, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas.

Dándose cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VIII). - 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 acéras.

Los giros solicitados son considerados como Permitidos por ubicarse frente a una vialidad clasificada como CMI-Corredor de Mediano Impacto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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:

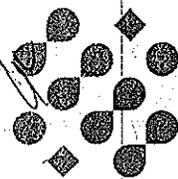
De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción, solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Obra Nueva de construcción de 24, 638.83 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

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COORDINACIÓN Y SERVICIOS  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



*sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"*

Considerando que la **Obra Nueva** de construcción es de 24, 638.83 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), 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 C. Mario Esteban Amezcua Guerrero en representación legal de la Sociedad denominada **RESIDENCIAS VERTICALES DE MEXICO S.A.P.I. DE C.V.**, quien es Apoderada Legal de **INTERCAM BANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INTERCAM GRUPO FINANCIERO EN SU CARATER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA**, del predio ubicado en la calle Joaquín G. Leal número Norte 915 esquina con la calle Arteaga, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 04-033-003, a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITÉCTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, signado también por el Director Responsable de Obra, Arquitecto [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha [REDACTED] a los 15-quince días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés; 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 22 al 22 de 22) con el contenido de los mismos (plántas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados el C. Mario Esteban Amezcua Guerrero como Apoderado Legal de la Sociedad denominada **RESIDENCIAS VERTICALES DE MEXICO SAPI DE C.V.** como Apoderado de **INTERCAM BANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE NBANCA MULTIPLE, INTERCAM GRUPO EINANCIERO EN SU CARATER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA** y Director Responsable de Obra el Arq. [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] 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 Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha a los 15-quince días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Joaquín G. Leal Norte No. 915 esquina con José María Arteaga, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 04-033-003.

**7. Alineamiento Vial.**

• Presenta **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **TV No. 000346-21** de fecha a los 29-veintinueve días del mes de julio del año 2021- dos mil veintiuno emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la calle J. G. Leal número 915, colonia Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 04-033-003, en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio ( solo en el ochavo), es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina formada por estas dos vialidades.

**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 08-ocho días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, realizada y signada por el Ing. Civil [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 15-quince días del mes de agosto del año 2023- dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Joaquín G. Leal número 915 , en la Colonia Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 04-033-003

**9. Estudio de mecánica de suelos.**

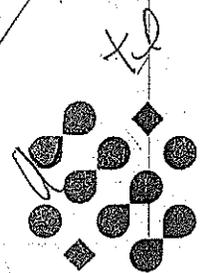
• Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha del mes de mayo del año 2022- dos mil veintidós, realizado y signado por Ing [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha a los 16-dieciseis días del mes de agosto del año 2023- dos mil veintitrés, en relación/al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Joaquín G. Leal No. 915 esquina con la calle José María Arteaga, Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 04-033-003.

**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-J/R-109/2021 de fecha a los 9-nueve días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, 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 USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN(OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN DE TORRE NORCENTRICO**, ubicado en la calle J. G. Leal Norte N° 915 esquina con la calle Arteaga, Centro de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70)04-033-003; 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.

*[Handwritten signature]*

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



• Presenta copia simple de documento con Folio IR22-386 de fecha a los 10-diez días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, 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 **SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, a desarrollarse en el predio ubicado en manzana 033; lote 003, calle Joaquín G. Leal Nte., Colonia Centro de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **04-033-003**, 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.

#### 11. Derogado

#### 12. Estudio de impacto ambiental.

• 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 III inciso g) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

#### 13. Estudio de impacto vial.

• 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 III inciso f) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

#### 14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

• Presenta Estudio de Geológico- Geofísico, de fecha del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing. Geofísico [REDACTED], con número de Cédula Profesional [REDACTED], manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha a los 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Joaquín G. Leal Norte N°. 915 esquina con la calle José María Arteaga, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey N.L.; e identificado con el número de Expediente Catastral (70)04-033-003.

• Presenta Estudio de Hidrológico-Hidráulico, de fecha a los 4-cuatro días del mes de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha a los 4-cuatro días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Joaquín G. Leal Norte N°915 esquina con José María Arteaga, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey N.L. e identificado con el número de Expediente Catastral (70)04-033-003.

**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 14-catorce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro

*[Handwritten signatures and stamps]*  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN NUEVO MUNICIPIO DE MONTERREY, N. L. GOBIERNO MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L. SECRETARÍA DE GOBIERNO MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.



OFICIO No. SEDUSO/01830/2024  
EXP. ADM: L-000376-21

expedida por Chubb Seguros México S. A con una vigencia del 14-catorce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro al 14-catorce días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, respecto a la construcción de edificio de usos mixtos en el interior del predio ubicado en la calle J. G. Leal Norte número 915, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70).04-033-003., por concepto de seguro de responsabilidad civil contra terceros.

**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) e inciso III 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) 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;**

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de dicha Licencia.

**VI. Pago de 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.

**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;

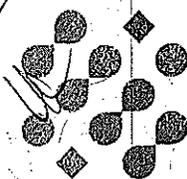
Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en las fracciones I inciso a), II inciso a) y III inciso a); I inciso b); I inciso c), II inciso c) y III inciso e); III inciso g) del artículo 311 de 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

Monterrey  
2024

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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.

- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) para Multifamiliar (109-unidades tipo departamento) y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados

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

- Presenta copia de Cartulina, con No. de Expediente **TM-000235-21**, de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Demolición Total de **3,137.00 m2**, para el predio identificado con el expediente catastral **(70)04-033-003**.

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

- Anexa **4-cuatro** fotografías del exterior y **4-cuatro** fotografías del interior 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;**

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VII del presente Dictamen.

**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;**

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VIII del presente Dictamen.

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

- Presento ficha ambiental ante la Dirección de Ecología adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitiéndose lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **LTA-000015-24** con número de oficio **DGDV-0181/24** de fecha a los **31-treinta y un días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro**, anexo al presente Dictamen.

**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

Handwritten signature and initials.



OFICIO/No. SEDUSO/01830/2024  
EXP. ADM: L-000376-21

• 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 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) y III inciso a); I inciso b); I inciso c), II inciso c) y III inciso c); I inciso e); III 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, 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, A), fracción III inciso f) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

**G) OTROS DOCUMENTOS.**

- Presenta copia simple de recibo de pago expedido por Agua y Drenaje, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la calle Guerrero No. 300, San Pedro Garza García Nuevo León.
- Allega USB que contiene el proyecto en digital.

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



**CONSIDERANDO**

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

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



conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319 fracciones I a XI, 323 fracciones I a V y último párrafo, 324, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I punto 1.1 y II, punto 2.3, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152; del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO.**

**Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo.**

Por lo anterior, y con el fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral número 70)04/033-003, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, se encuentra en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por lote), 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS (Los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conyeniencia, 3.1 Servicios Personales (excepto los numerales 3.1.3 Alquiler de Sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de Vehículos, 3.1.12 Reparación de Calzadó), 3.4.2 Comida para Llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.4 Refresquerías Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de Educación a distancia, son considerados como PERMITIDOS.**

**TERCERO. Verificación física.**

**I. INSPECCIÓN OCULAR.**

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 09 de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, se hace constar que el inmueble identificado corresponde a predio baldío de topografía irregular con pendiente plana, en una parte del mismo presenta manchones de pasto, así como la excavación llevada a cabo tiempo atrás. Dicho predio se encuentra delimitado con malla perimetral. Debido a que el predio se encuentra baldío, no presenta construcción de proyecto anexado. Debido al estado en el que se encuentra el predio, no cuenta con cajones de estacionamiento, se anexa datos de microzonificación del sitio, se anexa reporte fotográfico.

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

**Datos de Construcción**

M2 por Construir:	24,638.83 m2
M2 de Construcción total:	24,638.83 m2

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICAS  
URBANO DE MONTERREY



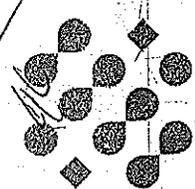
**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Autorizar: 24,638.83 m2  
M2 de Edificación total: 24,638.83 m2  
M2 Estacionamiento Techado: / 9,300.36 m2  
Numero de Departamentos: 109-unidades  
No. de cajones de estacionamiento: 194-cajones

**CUADRO DE ÁREAS:**

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	1,373.32	1,373.32	RAMPA DE ACCESO DE ENTRADA Y SALIDA, AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 07-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), 07-LOCALES COMERCIALES, LOBBY, AREA DE BODEGAS, COMEDOR DE SERVICIO, RECOLECCIÓN DE BASURA, CUARTO DE TRANSFORMADORES, DE MEDIDORES, ESCALERAS Y ELEVADORES., AREA LIBRE COMPLEMENTARIA
NIVEL 01	1,457.13	1,457.13	RAMPAS DE ACCESO DE ENTRADA Y SALIDA, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 11-CAJONES, SITE, 07-LOCALES COMERCIALES, AREA DE BAÑOS, ELEVADORES Y ESCALERAS
NIVEL 02	1,457.13	1,457.13	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 30-CAJONES ( 04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), AREA DE MOTOS, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 03	1,457.13	1,457.13	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 31-CAJONES ( 02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), AREA DE MOTOS, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 04	1,457.13	1,457.13	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 31-CAJONES/ ( 02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), AREA DE MOTOS, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 05	1,457.13	1,457.13	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 32-CAJONES,,RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 06	1,457.13	1,457.13	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 32-CAJONES, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 07	799.20	799.20	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 20-CAJONES,BODEGAS,TERRAZA, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 08	739.83	739.83	ÁREA PARA 10-DEPARTAMENTOS,(2 PLANTAS BAJAS) ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 09	775.31	775.31	ÁREA PARA 8-DEPARTAMENTOS(2 PLANTAS ALTAS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 10	739.83	739.83	ÁREA PARA 10-DEPARTAMENTOS(2 PLANTAS BAJAS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 11	775.31	775.31	ÁREA PARA 8-DEPARTAMENTOS(2 PLANTAS ALTAS), ESCALERAS Y ELEVADORES.

DIRECCIÓN GENERAL PARA LA ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



NIVEL 12	739.83	739.83	ÁREA PARA 10-DEPARTAMENTOS(2-PLANTAS BAJAS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 14	775.31	775.31	ÁREA PARA 8-DEPARTAMENTOS(2 PLANTAS ALTAS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 15	793.42	793.42	ÁREA PARA 10-DEPARTAMENTOS(2-PLANTAS BAJAS) ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 16	828.90	828.90	ÁREA PARA 07-DEPARTAMENTOS (2 PLANTAS ALTAS), GIMNASIO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 17	756.64	756.64	ÁREA PARA 09-DEPARTAMENTOS (2-PLANTAS BAJAS) ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 18	857.11	857.11	ÁREA PARA 03-DEPARTAMENTOS (2-PLANTAS ALTAS), AMENIDADES, SALAS PRIVADAS,, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 19	764.12	764.12	ÁREA PARA 4-DEPARTAMENTOS (PLANTAS BAJAS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 20	775.31	775.31	ÁREA PARA 3-DEPARTAMENTOS(2-PLANTAS ALTAS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 21	739.83	739.83	ÁREA PARA 4-DEPARTAMENTOS(2-PLANTAS BAJAS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 22	775.31	775.31	ÁREA PARA 3-DEPARTAMENTOS(2-PLANTAS ALTAS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 23	739.83	739.83	ÁREA PARA 4-DEPARTAMENTOS(2-PLANTAS BAJAS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 24	775.31	775.31	ÁREA PARA 3-DEPARTAMENTOS(2-PLANTAS ALTAS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 25	739.83	739.83	ÁREA PARA 4-DEPARTAMENTOS(2-PLANTAS BAJAS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 26	610.27	610.27	ÁREA PARA 1-DEPARTAMENTO(2-PLANTAS ALTAS), AMENIDADES, ESCALERAS Y ELEVADORES.
AZOTEA	22.23	22.23	AZOTEA
<b>TOTAL</b>	<b>24,638.83</b>	<b>24,638.83</b>	<b>MULTIFAMILIAR(109-DEPARTAMENTOS),14-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y ESTACIONAMIENTO PARA 194-CAJONES</b>

**QUINTO. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ESTACIONAMIENTO, DE CONFORMIDAD A LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO CONTENIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 (Vigentes).**

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

Es importante señalar que el Plan de Desarrollo citado, en el numeral 10.2.3 establece que "... En tanto se realiza el Plan o Programa de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), en los predios que tengan una superficie de cuando menos 2000m,



OFICIO No. SEDUSO/01830/2024  
EXP. ADM: L-000376-21

colindante a las líneas del Metro de la Ecovía se permitirá lo siguiente:

- a) En la zona D.O.T., conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, se podrá incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS) indicados en el Plano de Densidades del presente Plan, en un 100%, así como disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En esta zona se permitirán las edificaciones con uso mixto (comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores), en cuyo caso la densidad y lineamientos urbanísticos será Libre.
- b) La altura máxima de las edificaciones aplicable en esta zona, será la que corresponda a la densidad ya incrementada, esto es, la densidad que resulte al incrementarse en un 100%, la señalada en el Plan.
- c) En los predios ubicados en el Barrio Antiguo, que estén en el supuesto descrito en el inciso anterior, previo a cualquier autorización, se deberá contar con dictamen positivo de la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo de conformidad con lo señalado por el Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey.
- d) En la zona D.O.T., descrita en el inciso a), se deberán implementar programas de movilidad urbana sustentable, a través del mejoramiento de banquetas, habilitación de ciclovías, sendas peatonales y reforestación de espacios públicos con especies nativas. En estas zonas, los proyectos de construcción y edificación del suelo, deberán ubicar las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV), al frente del predio, con la finalidad de crear sendas o corredores verdes..."

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

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

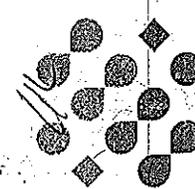
También, el artículo 73 del citado Reglamento señala en el Capítulo V, Conservación y Mejoramiento Urbano, Sección Primera, Desarrollo Orientado al Transporte, señala lo siguiente:

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

- I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.
- II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.
- III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.
- IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.
- VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.
- VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.
- VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

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

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

**"... I. El Dictamen de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de fecha 24 de Julio del año 2013, respecto a la autorización de la consulta pública para el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.**

**II. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.**

**III. Plano identificado como E03A del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025.**

**IV. Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey..."**

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

Atento a lo anterior tenemos que, a la verificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se constata que el predio ubicado en la calle J. G. Leal N° 915 esquina con la calle Arteaga, Zona Centro de esta Ciudad, se ubica a una distancia de **54.00 metros lineales al eje de la Línea 3 del Metro.**

Conformando el predio materia de análisis, ubicado en la calle J. G. Leal N° 915 esquina con la calle Arteaga, Zona centro de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral 70)04-033-003, con una superficie total de **1,558.80 metros cuadrados.**

Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto pretendido corresponde



OFICIO No. SEDUSO/01830/2024  
EXP. ADM: L-000376-21

a un **Uso Mixto** por consistir en una edificación con comercio, en planta baja y 1 nivel y estacionamiento, uso habitacional en los niveles superiores, resulta acorde a las políticas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por encontrarse el inmueble materia de este análisis a **54.00 metros** lineales al eje de la **Línea 3 del Metro**, cumpliéndose con la condicionante de estar dentro de la franja de 500 metros de la Línea del Mero, contando el predio con una superficie Total de **1,558.80 metros cuadrados**.

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

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humano 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..."

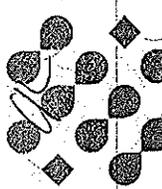
Por lo que, al analizar el proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 1,558.80 m2, respecto de los cuales, el 8% da un total de 124.70 metros cuadrados, los cuales **son indicados en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.**

**SEXTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO CON BENEFICIOS A LA ZONA DOT**

En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento se considera Libre por encontrarse en zona DOT según lo señala el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, así como lo que señala la fracción XLV artículo 3 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, que dice: "XLV. **Lineamientos o restricciones de orden urbanístico:** son las restricciones consistentes en el coeficiente de utilización del suelo; coeficiente de ocupación del suelo; coeficiente de absorción del suelo o de área verde, remetimientos, altura de las edificaciones, y, en su caso, las áreas de cajones de estacionamiento, así como afectaciones viales o de otros destinos, entre otros, de cuya aplicación resulta un espacio en el cual se puede edificar y un volumen de edificación, mismos que se determinen en los planes, programas o reglamentos municipales en materia de desarrollo urbano;" No obstante lo anterior, el proyecto resuelve con 194-ciento noventa y cuatro cajones de estacionamiento, de acuerdo al siguiente análisis:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE	
Multifamiliar	1 cajón	Por vivienda	109- viviendas	109- cajones	194- cajones ( 10- cajones para discapacitados)
Locales Comerciales de Servicios Agrupados	30.00	M2	602.60	20- cajones	
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>	<b>*129- CAJONES, siendo el 50%, se requiere un total de 65- cajones</b>				

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de la actividad solicitada.



#### SEPTIMO. 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. 000346-21 de fecha a los 29-veintinueve días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en la calle J. G. Leal N° 915 esquina con la calle Arteaga, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70)04-033-003, en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo de 3.00 x 3.00), es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para las calles J. G. Leal y Arteaga.

#### OCTAVO. DICTÁMENES INTERNOS

• Mediante Oficio No. DGDV-0181/24 dentro del dictamen LTA-000015-24, de fecha a 31-treinta y un días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-000376-21, ubicado en la en la calle J. G. Leal con No. 915, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 04-033-003; mismos que más adelante se transcriben.

• Mediante Oficio No. DGMEP/784/2023 y plano de fecha a los 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2023- dos mil veintitrés, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público emitió el VISTO BUENO CONDICIONADO mediante el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad, cumpliéndose con las normas que marca esta Dirección.

• Mediante oficio número DPT/V/010/2024 de fecha a los 16-dieciseis días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, 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/002/ENERO/2024 de fecha a los 23-veintitres días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, 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, operabilidad 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/G061/2023, de fecha a los 26-veintiseis 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 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 contempladas.

• Mediante oficio número DPT/H080/2023 de fecha a los 08-ocho días del mes de septiembre 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.

#### NOVENO. DICTÁMENES EXTERNOS

Gobierno

Monterrey  
2021 2024



OFICIO No. SEDUSO/01830/2024  
EXP. ADM: L-000376-21

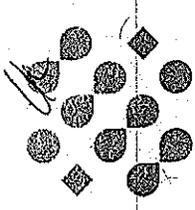
• Presenta copia simple de oficio No. DPCE-SAP-J/R-109/2021 de fecha 09-nueve días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **PROYECTO DE LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN DE TORRE NORCENTRICA**, ubicado en la calle J. G. Leal Nte. N° 915, esquina con Arteaga, municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **70)04-033-003**; 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 IR22-386 de fecha 10-diez días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, 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 **SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**; a desarrollarse en el predio ubicado en la Manzana 033; Lote 003; calle Joaquín G. Leal Nte.; Colonia centro de Monterrey; en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **04-033-003**, 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 3995/IA/22, de fecha 1-un día del mes de diciembre del 2022-dos mil veintidós, 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 preparación del sitio y construcción de una torre con 26-veintiseis niveles, con una superficie total del predio de **1,600.00 metros cuadrados** y una construcción total para el proyecto de **22,699.76 metros cuadrados**, a ubicarse en la calle J.G. Leal número 915, Colonia Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

• Presenta copia simple de oficio **401.12C.5.039/2024**, de fecha 13-trece días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con el número de expediente catastral **04-033-003**, ubicado en la calle Joaquín G. Leal N° 915 esquina con la calle Arteaga, Centro, Monterrey N.L., que el bien inmueble en mención **No forma parte de los Catálogos INAH-INBA-CONARTE; además, no se encuentra considerado como Monumento Histórico**, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

• Presenta copia simple del **SADM-DG/SP-0558-23 Siebel-1-18681462 F-592/23** de fecha 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., donde considera **FACIBLE 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 máxima para 109 unidades y 1- local en la calle J. G. Leal N° 915, entre Madero y Arteaga, con expediente catastral 04-033-003 en el Municipio de Monterrey, N.L.

#### DECIMO. OPINIÓN TÉCNICA

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a Las calles J. G. Leal esquina con Arteaga en una zona clasificada como **CMI- CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** en el cual los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR** y **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, se consideran como **PERMITIDOS**, por lo que lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliéndose con los lineamientos urbanísticos aplicables.

De conformidad con lo anterior, la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (109-ciento nueve Viviendas Tipo Departamento), y Locales Comerciales de Servicios Agrupados, solicitados cumple** con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 vigente; en lo que respecta a las condicionantes señaladas para las zonas DOT, el inmueble materia de este análisis, se ubica a **54.00 metros** lineales al eje de la **Línea 3 del Metro**, cumpliéndose con la condicionante de estar dentro de la franja de 500 metros de la Línea del Mero. En cuanto a la superficie del predio, si bien éste cuenta con una superficie de **1,558.80 metros cuadrados requeridos...** por lo que, **En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.**

En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 del Municipio resolviendo dentro del predio con 194-cajones (10-cajones son para discapacitados).

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

#### A) 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 22 al 22 de 22), la cual debidamente autorizada forma parte integrante de la presente resolución.
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, LICENCIA DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (109-CIENTO NUEVE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** 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



OFICIO No. SEDUSO/01830/2024  
EXP. ADM: L-000376-21

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 Nuevo 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.

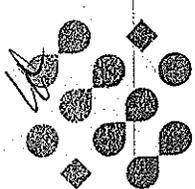
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación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

**B) 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 22 al 22 de 22)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).

2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR (109-CIENTO NUEVE 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.

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.

Monterrey  
2021 2024

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



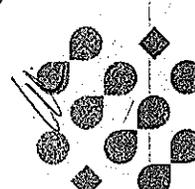
OFICIO No. SEDUSO/01830/2024  
EXP. ADM: L-000376-21

- 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 de 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 de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
- 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 de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

**C) En cuanto a Ecología deberá respetar y cumplir con lo señalado en el oficio No. DGDV/0181/24 y dictamen LTA-000015/2024 de fecha 31-treinta y un días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por 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 construcción:**

- 1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
- 2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
- 3. El horario de las actividades de 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.
- 4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
- 5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
- 7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
- 8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente



podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).

9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.

10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.

11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).

12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.

13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).

14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).

15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.

16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).

21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad (y después de manera continua) ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.

22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

25. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda



OFICIO No. SEDUSO/01830/2024  
EXP. ADM: L-000376-21

prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.  
26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

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

27. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).

28. Deberá cumplir cada uno de los términos y condiciones establecidos en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "NORCENTRO" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio número 3995/IA/22).

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

30. En caso de pretender 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.

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

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

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

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

34. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas y ruido en fuentes fijas acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).

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

36. 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**

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

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

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



- 40. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 41. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
- 42. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Emisiones al Aire**

43. En caso de que los áreas locales 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.

44. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

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

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

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

48. 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**

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

50. 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.

51. 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.

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

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

**Reforestación**

54. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de especie nativa 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), Así mismo, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 107-ciento siete árboles) y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 107 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondiente (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

55. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

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



OFICIO No. SEDUSO/01830/2024  
EXP. ADM: L-000376-21

D) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/784/2023 y plano de fecha a los 18-dieciocho días del mes de diciembre 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 e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal indicada en la intersección en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar todas y 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. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
5. 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.**

E) En cuanto a Vialidad deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado en el oficio No. DPT/V/010/2024 de fecha a los 16-dieciseis días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

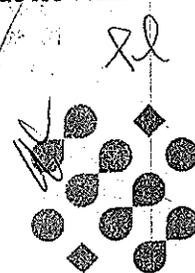
**CONCLUSIONES**

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 22 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.

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 26 de junio del 2023, en el cual [REDACTED] Ingeniera Civil con cédula profesional [REDACTED] manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad.

Por lo anterior 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:

- La descripción del proyecto no estipula la cantidad de departamentos con las que contará el presente desarrollo. El estudio de movilidad realiza estimaciones de generación de viajes considerando 169 departamentos y 688.33 de área vendible comercial. El proyecto deberá respetar estos valores los cuales corresponden al estudio de movilidad revisado.
- 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 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.

▪ Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los niveles de estacionamiento, al área de ascenso y descenso "drop off" que se ubicará en la esquina de Arteaga con Joaquín G. Leal y el acceso a los cajones de estacionamiento tanto los que se encuentran colindantes a la vía pública como los cajones interiores deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

▪ La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

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 la 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.

▪ 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 accesos vehiculares 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 autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y 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

Gobierno  
Monterrey  
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



OFICIO No. SEDUSO/01830/2024  
EXP. ADM: L-000376-21

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.

- El funcionamiento del área de ascenso y descenso "drop off" propuesto no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad, por lo que no deberán obstruir ni la calle ni la banqueta colindante. La autoridad municipal podrá ordenar la cancelación de esta área de ascenso y descenso debido a filas vehiculares obstruyan 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.

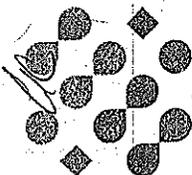
- La entrada y salida vehicular a los niveles superiores de estacionamiento deberá ser exclusivamente por la calle Joaquín J. Leal, tal y como lo indica el plano de proyecto presentado.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 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 señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- 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.
- Conforme a lo indicado en el Oficio DGMEP/784/2023 de fecha 18 de diciembre del 2023, donde la dirección general de movilidad y espacio público de la secretaría de desarrollo urbano sostenible otorga el visto bueno a la propuesta de movilidad presentada, se condiciona a cumplir con los siguientes requisitos:

- El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal indicada en la intersección en el plano autorizado.
- El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones geométricas especificadas en el plano autorizado.
- El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPLEJO Y EQUILIBRADO  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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.

- o El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
- o 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.

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.

**F) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/002/ENERO/2024 de fecha a los 23-veintitres días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, 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.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO  
SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



OFICIO No. SEDUSO/01830/2024  
EXP. ADM: L-000376-21

**G) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G061/2023** de fecha a los 26-veintiseis días del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

**CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MÉCANICA DE SUELOS:**

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 35.50 m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual 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. De acuerdo al Estudio se desprende la siguiente opción de cimentación a base de Pilas profundas, desplantadas a una profundidad de 28.00 m. con una capacidad de carga admisible de 1.194 Ton/Pila hasta 3703 Ton/Pila.

**CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLOGICO**

Se determinó que la litología del sitio está compuesta por suelos de tipo aluvial compuesto por gravas, arenas y limos. El subsuelo del polígono en estudio está conformado por rocas estratificadas pertenecientes a la Formación Méndez. Tectónicamente el área de estudio es estable, es decir no se conoce ni se encontró evidencias de fallas activas o corrimientos del terreno. No existe riesgo geológico, para el proyecto ni para su entorno.

**CONCLUSIONES**

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

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

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

**H) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H080/2023** de fecha a los 08-ocho días del mes de septiembre 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:

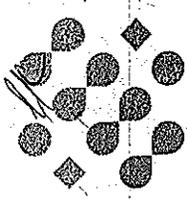
Tomando en cuenta el Estudio Hidrológico-Hidráulico presentado y realizado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza con Cédula Profesional 1886060 con fecha de septiembre del 2023; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey.

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

1. Se deberá de efectuar las recomendaciones emitidas en el estudio hidrológico efectuado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza con fecha de septiembre del 2023.
2. 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.
3. 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

DIRECCIÓN GENERAL DE PROYECTOS TÉCNICOS  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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

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

**I) 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
- 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

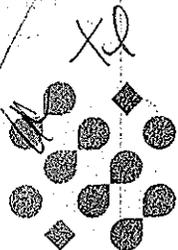
**Medidas de eficiencia del agua:**

- 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

Gobierno de Monterrey  
2021 2024  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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

- A lo señalado mediante oficio No. DPCE-SAP-J/R-109/2021 de fecha 09-nueve días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, 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 USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN DE TORRE NORCENTRICA**, ubicado en la calle J. G. Leal Nte. N° 915, esquina con Arteaga, municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **70)04-033-003**; 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.

- Y dar cumplimiento a lo señalado mediante Folio IR22-386 de fecha 10-diez días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, 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 **SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**; a desarrollarse en el predio ubicado en la Manzana 033; Loté 003; calle Joaquín G. Leal Nte.; Colonia centro de Monterrey; en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **04-033-003**, 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.

- Debe dar cumplimiento a lo indicado por oficio número **3995/IA/22**, de fecha 1-un día del mes de diciembre del 2022-dos mil veintidós, 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 preparación del sitio y construcción de una torre con 26-veintiseis niveles, con una superficie total del predio de 1,600.00 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 22,699.76 metros cuadrados, a ubicarse en la calle J.G.Leal número 915, Colonia Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

- Dar cumplimiento a lo que se menciona en el oficio **SADM-DG/SP-0558-23 Siebel-1-18681462 F-592/23** de fecha 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. por el cual, considera **FACTIBLE** con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio y señala los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio para un desarrollo del tipo Mixto con una cantidad máxima para 109 unidades y 1- local en la calle J.G.Leal n° 915, entre Madero y Arteaga, con expediente catastral 04-033-003 en el Municipio de Monterrey, N.L.

Por lo que una vez analizado lo solicitado y habiendo cumplido con los requisitos y supuestos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014, a los artículos 308, 311,

Monterrey  
2024  
SECRETARÍA DE DESARROLLO INTEGRADO,  
AGUAS Y SERVICIOS  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No. SEDUSO/01830/2024  
EXP. ADM: L-000376-21

314, 316, 323 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y de conformidad con los artículos 1, 2, 3, 160, 160 Bis, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículos 1, 4 y 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

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

**ACUERDA**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (109 UNIDADES) VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS (14 UNIDADES)**, respecto del predio ubicado en la calle **JOAQUÍN G. LEAL NORTE NÚMERO 915, ESQUINA CON LA CALLE ARTEAGA, ZONA CENTRO, EN MONTERREY NUEVO LEÓN**, identificado con expediente catastral número 70) 04-033-003, conformado de una superficie de **1,558.80 metros cuadrados**, donde se autoriza realizar una construcción de **24,638.83 metros cuadrados**.

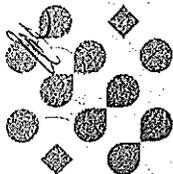
**SEGUNDO.** - Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en la presente resolución se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 22 al 22 de 22), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo.

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

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

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

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

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

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

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

**NOVENO.** Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la C. Lic. Tania Virginia Neri Borjas, Encargada de Despacho de la Secretaría Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Conste.

Gobierno  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

**LIC. TANIA VIRGINIA NERI BORJAS**  
C. ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

to NLMM/MAGS/Gim/Lpmd:

Siendo las 3:34 pm horas del día 10 del mes de Mayo del año 2024 compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED] en su carácter de Apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE: Yaracce Beltrán Maldonado

FIRMA: 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]