



**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL "BANCO MONEX", S.A., I.B.M., MONEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NUMERO F/8837. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: AVENIDA FELIX U. GÓMEZ No. 250 SUR, CENTRO CIUDAD. Presente.-**

**Dentro del Expediente Administrativo citado al rubro, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro. -----  
**VISTO**, el expediente administrativo L-USDE-000005-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 11-ohce de enero de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Javier Treviño Garza, en representación legal de la persona moral denominada "BANCO MONEX", S.A., I.B.M., MONEX GRUPO FINANCIERO, en su carácter de fiduciaria, dentro del FIDEICOMISO NUMERO F/8837, respecto predio ubicado en la AVENIDA FELIX U. GÓMEZ S/N EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. (70)05-034-008, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 200 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (06 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS); respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de 8,100.77 metros cuadrados, donde se pretende realizar una construcción de 32,913.70 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado, 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 IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, artículo 160, 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

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

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa sin que la totalidad de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. TIPO 3a: Vivienda multifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00

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



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 32,913.70 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4c.

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

Considerando que la obra nueva de construcción es de 32,913.70 metros cuadrados, es considerada como TIPO 4c, 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, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores 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. Javier Treviño Garza, en su carácter de Apoderado del Fideicomiso F/8837 de la Sociedad denominada "BANCO MONEX", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO como Fiduciaria, del predio ubicado en Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 05-034-008, a través de la cual solicita la Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional, Multifamiliar (200 Departamentos) y Comercio, (6 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados), así mismo firmada, el Director Responsable de Obra, Ing. Civil [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 11-one días del mes de enero del 2023-dosmil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 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 (01-uno de 08-ocho al 08-ocho de 08-ocho) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. Javier Treviño Garza, en su carácter de apoderado legal y por el el Director Responsable de Obra, el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] para el predio que nos ocupa en relación al trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional, Multifamiliar (200 Departamentos) y Comercio, (6 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados).

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

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 28,631-veintiocho mil seiscientos treinta y uno, de fecha 22-veintidós días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, pasado ante la fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Notario



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/02126/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000005-24-02

Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, al **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliaria con Actividades Empresariales número F/8837**, en el cual funge como **Fiduciaria** la Sociedad denominada **"BANCO MONEX", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO** y la Sociedad **"MONTELEVA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como **Beneficiario y/o la Depositaria**, de los inmuebles objetos de la Escritura identificados con los expedientes catastrales 05-034-023; 05-034-008; 05-034-010; 05-034-039; 05-034-013; 05-034-014; 05-034-040 y 05-034-037. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 7372, Volumen 312 Libro 295 Sección Propiedad, de la Unidad Monterrey de fecha 03-tres días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós.

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 50,993-cincuenta mil novecientos noventa y tres**, de fecha 02-dos días del mes de abril del año 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público Asociado de la Notaría Pública número 19-diecinueve de la Ciudad de México, que contiene el **Contrato de Sociedad** celebrado entre **"COMERICA BANK" Y "COMERICA INCORPORATED"**, denominando a la Sociedad como **COMERICA BANK MÉXICO SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE**, la cual se encuentra registrada en el Registro Público de Comercio, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 221912, de fecha 13-trece días del mes de mayo del año 1997-mil novecientos noventa y siete.

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 76,351-setenta y seis mil trescientos cincuenta y uno**, en la Ciudad de México, de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público número 19-diecinueve, que contiene el **cambio de denominación de COMERICA BANK MEXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE**, para quedar como **BANCO MONEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE**, la cual se encuentra inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 221912, de fecha 15-quince días del mes de febrero del año 2007-dos mil siete.

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 53,178-cincuenta y tres mil ciento setenta y ocho**, de fecha 17-dieciséis días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Joaquín Romano Zarrabe, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés de la Ciudad de México, que contiene el **Poder General limitado Revocable para actos de administración que otorga BANCO MONEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**, en su carácter única y exclusivamente de **Fiduciario del contrato de Fideicomiso irrevocable de administración inmobiliaria con actividades empresariales número F/8837, Poder otorgado a el C. Javier Treviño Garza.**

- Presenta **carta poder simple** en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 03-tres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. Javier Treviño Garza como Apoderado del Fideicomiso F/8837 de Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, otorga el poder para el tramite al C. [REDACTED] para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la Av. Félix U. Gómez sin número, Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 05-034-008, y en la cual presenta dos testigos siendo los C.C. [REDACTED]

- Presenta copia simple de **Pasaporte Mexicano del C. Javier Treviño Garza**, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, referido con número de pasaporte [REDACTED] (Apoderado del Fideicomiso F/8837 de Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple).

- Presenta copia simple de **Pasaporte Mexicano del C. [REDACTED]** expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, referido con número de pasaporte [REDACTED] (Gestor).

- Presenta copia simple de **credencial para votar del C. [REDACTED]** expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (Testigo).

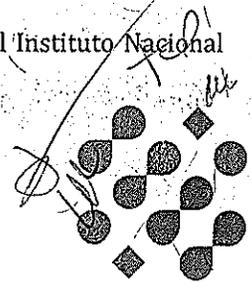
2021 2024

3/31

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

14582

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



OFICIO No. : SEDUSO/02126/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000005-24-02

• Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED], expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número con número [REDACTED] (Testigo).

**5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

Presenta copia simple de pago de Impuesto Predial con número de recibo Folio 355G1518 de fecha 24-veinticuatro 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 los 06-seis bimestres del Impuesto Predial correspondientes al año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral 70) 05-034-008.

Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,357.08, con número de recibo folio 3170000032782 de fecha 12-doce días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, para el expediente catastral 70) 05-034-008 y expediente administrativo L-USDE-000005-24-02.

**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 de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ing. Civil M.I. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 05-034-008.

**7. Alineamiento Vial.**

Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000640/23 en fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 05-034-008, en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la Avenida Félix U. Gómez deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la Calle Aramberri con un ancho de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio; y para la Calle Washington con un ancho de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio, y en la esquinas formadas por las intersecciones de las vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

**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 06-seis días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, realizados y signados por el Ing. Civil M.I. [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 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 05-034-008.

**9. Estudio de mecánica de suelos.**

Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del mes de mayo del año 2020-dos mil veinte, realizado y signado por Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicho carta responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 05-034-008.



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO N.º.: SEDUSO/02126/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000005-24-02

**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 DPCE-SAP-AR-728-2023, de fecha 22-veintidós días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberán implementar durante la etapa de Construcción, para el Proyecto de Construcción de Edificio Habitacional y Comercial, del predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez, Número 250 Sur, Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente administrativo 70) 05-034-008.

**11. Derogado**

**12. Estudio de impacto ambiental.**

Presenta **Estudio de Impacto Ambiental Modalidad General**, de fecha del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, realizado y signado por Bióloga [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicho carta responsiva de fecha 04-cuatro días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 05-034-008.

- Presenta **autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental (M.I.A.)** Mediante N. A. IIAF0437136086, con oficio número 3899/IA/22 de fecha 22 días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 05-034-008.

**13. Estudio de impacto vial.**

Presenta **Estudio de Movilidad** en original de fecha del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, elaborado por la empresa Vargas Torres y Asociados, S.A. de C.V. y firmado por el Arquitecto M.C. [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] de Maestría en Ciencias con especialidad en Ingeniería de Transito, anexa carta Responsabilidad de fecha 07-siete días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, por el cual se hace responsable de dicho estudio, lo anterior para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

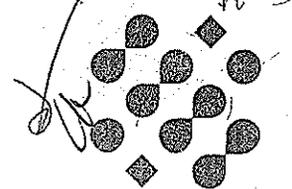
Presenta **Estudio de Riesgo Geológico** y su mitigación en original de fecha del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, elaborado por la empresa SAAEGEO y firmado por la M.C.-Ing. [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] de Maestría en Ciencias (Mecánica de Suelos), anexa carta Responsabilidad de fecha del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, por el cual se hace responsable de dicho estudio.

- Presenta **Estudio Geofísico**, en original de fecha del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, elaborado por la empresa SAAEGEO y firmado por la M.C. Ing. [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] de Maestría en Ciencias (Mecánica de Suelos), anexa carta Responsabilidad de fecha del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, por el cual se hace responsable de dicho estudio.

- Presenta **Estudio Hidrológico** en original de fecha 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, con actualización al 05-cinco días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado y firmado por el



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024



OFICIO No.: SEDUSO/02126/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000005-24-02

Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] de Ingeniería Civil, anexa carta de Responsabilidad de fecha 30-treinta días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, por el cual se hace responsable de dicho estudio.

**Tratándose de construcciones 3b, 4a, 4b o 4c se deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 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 Número [REDACTED] con fecha 04-cuatro días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedida por Chubb Seguros México, S.A. con una vigencia del día 08/enero/2024 hasta el día 08/enero/2025, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado Avenida Félix U. Gómez sur número 250, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

**En caso de ser necesario, deberá presentarse el proceso de mitigación de riesgos colindantes, con su programa de ejecución y análisis de taludes.**  
No aplica este requisito para las características del proyecto.

**Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, cualquiera que sea el tipo de construcción, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:**

**I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**

Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,357.08, con número de recibo folio 3170000032782 de fecha 12-doce días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, para el expediente catastral 70) 05-034-008 y expediente administrativo L-USDE-000005-24-02, y deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

**II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;**

Anexa 12-doce fotografías exteriores y 10-diez fotografías interiores, impresas a color del predio (construcción existente con licencia de demolición).

**III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**

Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), del periodo 19-diecinueve de febrero al 20-veinte de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro con domicilio Félix U. Gómez 220, Centro, Monterrey, Nuevo León.

**IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción ( que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;**

Presenta copia simple de plano e Instructivo con número de oficio 20323/SEDUSO/2022, de fecha 01-un días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del expediente administrativo S-105/22, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se autoriza la Fusión de los lotes de expedientes catastrales 05-034-008; 05-034-010; 05-034-013; 05-034-014; 05-034-023; 05-034-037; 05-034-039; 05-034-040 y para para formar un solo cuerpo de 8,100.77



OFICIO No. : SEDUSO/02126/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000005-24-02

metros cuadrados, para quedar con el expediente catastral número 05-034-008, que se localiza en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Delegación Centro en esta ciudad y la cual se encuentra registrada en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 30-treinta días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós.

- Presenta copia simple de cartulina con número de permiso: 000327/23, referente el número de expediente TM-DETH-000043-23, para una Demolición Total de 5,763 m2, para el inmueble ubicado en la Avenida Félix U. Gómez, número 250, Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número catastral 70) 05-034-008, con fecha de autorización del 19-diecinueve días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, con una vigencia de 5-cinco años.
- Presenta copia simple de Instructivo y juego de planos (01-uno de 10-diez a 10-diez de 10-diez) con oficio Número SEDUSO/26165/2023 de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente administrativo L-000243-22, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional-Multifamiliar (500 departamentos) Servicios.- (Oficinas Administrativas) y Comercio.-18 Locales Comerciales y de Servicio agrupados, en el inmueble ubicado en la Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número catastral 70) 05-034-008, el cual tiene una superficie de 8,100.77 metros cuadrados.

V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, solo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);

Presenta copia simple de ficha ambiental recibida ante la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha a los 12-doce días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, para el giro de Edificio de viviendas y comercio en la Avenida Félix U. Gómez, Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número catastral 70) 05-034-008, el cual tiene una superficie de 8,100.77 metros cuadrados.

- La Manifestación de Impacto Ambiental, referente a este requisito se subsana con los documentos descritos en lo indicado en el numeral 12 de éste artículo.

VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio; No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y, Allega la documentación en formato físico y-en formato digital en dispositivo USB.

VIII. Los demás que el Ayuntamiento establezca en disposiciones de carácter general que tengan relación con las construcciones.

Presenta copia simple de Oficio número SADM-DG/SP-0278-23 Siebel:1-18290432 F-290/23 emitido por Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de fecha 25-veinticinco días del mes de mayo del año 2023, respecto a la Factibilidad de servicio de agua y drenaje sanitario para un desarrollo tipo mixto de superficie 8,100.77 m2 con una cantidad preestablecida de 500 unidades y 18 locales con una vigencia de 2-dos años, ubicado en Félix U. Gómez No. 250 Sur Col. Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral 05-034-008.

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

7/31



14584

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

• Presenta copia simple de Oficio número OPFS-086/2024 emitido por la Comisión Federal de Electricidad de fecha 26-veintiseis días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la Factibilidad del servicio de electricidad sujeta a revisión del proyecto y condicionantes específicas, ubicado en Félix U. Gómez entre Aramberri y Washington, el Municipio de Monterrey Nuevo León, con vigencia de 2 meses a partir de esta fecha de elaboración.

• Presenta impresión de Atlas de Riesgo en el cual se determina que el lote del proyecto no se encuentra marcado con Riesgo Hidrológico y/o Geológico.

**B) 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, inciso A), numerales 4, (6, 8/9, 13 y 14) y 5 respectivamente, de la presente.

**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 con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), fracción adicional VI de la presente.

**VI. Pago de derechos correspondientes;**

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), fracción adicional I de la presente.

**C) 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, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;**

**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. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

**VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**

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



OFICIO No. : SEDUSO/02126/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000005-24-02

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

En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 3 del presente.

- 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 Habitacional, Multifamiliar (200 Departamentos) y Comercio, (6 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados).

**VII. Derogado.**

**VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color**

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), fracción adicional II, del presente.

**IX. Alineamiento Vial;**

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

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

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 10, del presente.

**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;**

Presenta copia simple de oficio con número 401.2C.2.258/2022 de fecha 08-ocho días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble de ubicación Av. Félix U. Gómez 106, 1708-A, 220, 1710, 102, 250, 120, 240 entre J.S. Aramberri y Washington, en el Centro de Monterrey Nuevo León, con los expedientes catastrales 05-034-008; 05-034-010; 05-034-013; 05-034-014; 05-034-023; 05-034-037; 05-034-039 y 05-034-040, "se tiene que los inmuebles en mención no se encuentran declarados como Monumentos Históricos, colindantes a uno y tampoco se encuentran dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos..., no forman parte de los catálogos de este Instituto ni de los que se elaboraron de manera conjunta con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y el Consejo para la Cultura y las Artes de Nuevo León (CONARTE)." por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

- Presenta el Acuerdo emitido por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la zona Protegida de Santa Lucía, con EXP-JPSL-013 (MONTELEVA) de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, de forma POSITIVO CONDICIONADO el dictamen al proyecto de Usos Mixtos, Habitacional, Multifamiliar (+400 unidades de Comercio y Servicio y Estacionamiento, en un predio ubicado en la Av. Félix U. Gómez entre José Silvestre Aramberri y Washington Zona Centro, Monterrey, N.L. de Expediente Catastral 05-034-008.

**XIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento**

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

9/31



14585

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

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;

Los giros solicitados son considerados como Permitidos por ubicarse frente a una vialidad clasificada como CAI-Corredor de Alto Impacto por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que **No le aplica** lo establecido en el artículo 162 fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), fracción adicional V del presente.

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

Presenta copia simple de **recibo de pago por concepto de inicio de trámite** de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,357.08, con número de recibo folio 3170000032782 de fecha 12-doce días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, para el expediente catastral 70) 05-034-008 y expediente administrativo L-USDE-000005-24-02.

**XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;**

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

**XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), fracción adicional III del presente.

**XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales 72 de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley); de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,**

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), del presente.

**XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.**

Presenta carta Responsiva de fecha 11-once días del mes de enero del 2023-dosmil veintitrés como **Director Responsable de Obra** el Ing. Civil Horacio León Leetch, con **cédula profesional número 1663195**, para la construcción del proyecto Monteleva Santa Lucía en el predio de ubicación Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 05-034-008.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN

Presenta **carta Responsiva** de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales** el Ing. Civil M.I. [REDACTED] con

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



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/02126/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000005-24-02

número de Cédula Profesional [REDACTED] para el predio Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 05-034-008.

- Presenta carta Responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés como responsable de Estudio de Mecánica de Suelos la Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] de Ingeniería (Mecánica de Suelos) para el predio Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 05-034-008.
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, como responsable del Estudio de Riesgo Geológico, la M.C. Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] de Maestría en Ciencias (Mecánica de Suelos), para el predio Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 05-034-008.
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, como responsable del Estudio de Estudio Geofísico, la M.C. Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] de Maestría en Ciencias (Mecánica de Suelos), para el predio Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 05-034-008.
- Presenta carta Responsiva de fecha 30-treinta días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, como responsable del Estudio de Estudio Hidrológico, el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] de Ingeniería Civil, para el predio Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 05-034-008.
- Presenta carta Responsiva de fecha 07-siete días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, como responsable del Estudio de Movilidad, el Arquitecto M.C [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] de Maestría en Ciencias, para el predio Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 05-034-008.

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, 4, 1 y 3 respectivamente e inciso C) fracción XV y XVI, del presente.

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

En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 3 de la presente resolución.

• 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 Habitacional, Multifamiliar (200 Departamentos) y Comercio (6 Locales Comerciales y de-Servicio Agrupados).

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

11/31

14586

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



**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, inciso.A).

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 316 fracciones I a la V, 318, 325 fracciones a VII, 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160 y 162 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

#### CONSIDERANDO:

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

#### **SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO**

De acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la Avenida Félix U. Gómez, que es identificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en donde los usos solicitados para **HABITACIONAL: 1.1.2 MULTIFAMILIAR** y **COMERCIO: 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, son considerados como **PERMITIDOS**.

Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades ( 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo, y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y moldurás, Espejos y Lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinós, Cigarrillos; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros), 2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales ( 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés,



3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar, comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas), 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.

**2. INSPECCIÓN OCULAR.**

De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arquitecto Aarón I. Herrera Cabral, personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 26-veintiseis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, hace constar que: "...punto número 1.- Al momento de la visita se hace constar que el predio se encuentra en terracería delimitado por marcos con paredes de aluminio, y no existe algún tipo de trabajo de obra de construcción o excavación, Actualmente no cuenta con algún uso de suelo en específico. ...punto número 2.- Todavía no existe alguna construcción referente a los planos arquitectónicos presentados, el terreno se encuentra en terracería. ...punto número 3.- El predio cuenta con el espacio para delimitar cajones de estacionamiento, aun no existe construcción en el mismo de cajones habilitados. ...punto número 4.- ...Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno...."

**3. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.**

**Datos de Construcción**

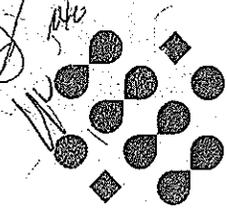
M2 por Construir: 32,913.70 m2  
M2 de Construcción total: 32,913.70 m2

**Datos de Uso de Edificación**

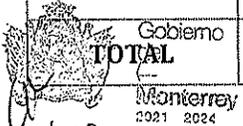
M2 por Autorizar: 32,913.70 m2  
M2 de Edificación total: 32,913.70 m2  
M2 Estacionamiento Techado: 11,588.50 m2  
Número de cajones de estacionamiento: 228 cajones

**4. CUADRO DE ÁREAS.**

NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO	132.03	Área de cisterna, tanque tormenta y foso de elevadores.
PLANTA BAJA	1,738.82	Fase 1 Edificio "C" con: plazoleta con accesos peatonales y jardines, 3-tres locales comerciales, escalera y elevador de área comercial, Lobby con bodega y sanitario, cuarto eléctrico (subestación), personal administrativo, 3-elevadores vestíbulo y escaleras, cuarto de basura, área de mantenimiento con comedor de personal, Lokers y sanitarios, caseta vigilancia, rampa acceso y salida estacionamiento a planta alta, acceso y salida a Estacionamiento planta baja con 11-once cajones estándar
NIVEL 02	1,730.92	3-tres locales comerciales, escalera y elevador de área comercial, planta de emergencia, subestación de comercio, 3-elevadores vestíbulo y escaleras, cuarto seco, y Estacionamiento para 07-cajones estándar.



NIVEL E3	1,580.03	Estacionamiento para 30-cajones (28-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados), 3-elevadores vestíbulo y escaleras, cuarto seco y escalera y elevador de área comercial.
NIVEL E4	1,471.50	Estacionamiento para 30-cajones (28-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados), 3-elevadores vestíbulo y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL E5	1,471.50	Estacionamiento para 30-cajones (28-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados), 3-elevadores vestíbulo y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL E6	1,471.50	Estacionamiento para 30-cajones (28-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados), 3-elevadores vestíbulo y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL E7	1,471.50	Estacionamiento para 30-cajones (28-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados), 3-elevadores vestíbulo y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL E8	1,471.50	Estacionamiento para 30-cajones (28-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados), 3-elevadores vestíbulo y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL E9	1,476.31	Estacionamiento para 30-cajones (28-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados), 3-elevadores vestíbulo y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 10	949.01	Área de Amenidades con gimnasio, lockers, terraza descubierta, ludoteca, deck social terraza, espacio compartido de trabajo, sala de cine y game room; 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo; 06-Departamentos.
NIVEL 11	905.03	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 12	905.03	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 14	905.03	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 15	905.03	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 16	905.03	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 17	905.03	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 18	892.24	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 18	892.24	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 19	892.24	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 20	892.24	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 21	892.24	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 22	892.24	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 23	892.24	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 24	892.24	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 25	892.24	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 26	892.24	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 27	892.24	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 28	892.24	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 29	892.24	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 30	892.24	10-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo.
NIVEL 31	830.36	04-Departamentos, 3-elevadores y escaleras, cuarto seco y cuarto húmedo, Área de Amenidades: salón de eventos y sala lounge, vestíbulo, área de baños, deck social, alberca con asoleadero y área de asadores.
NIVEL 32	89.42	Sobrepaso de elevadores y escaleras, cuarto de máquinas de alberca y cuarto seco y cuarto húmedo.
<b>TOTAL</b>	<b>32,913.70</b>	<b>MULTIFAMILIAR (200 DEPARTAMENTOS) y COMERCIO 06-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS.</b>





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

Que de acuerdo al antecedente presentado, con oficio Número SEDUSO/26165/2023 de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, con expediente administrativo L-000243-22, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, autorizó la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional.-Multifamiliar (500 departamentos) Servicios.- (Oficinas Administrativas) y Comercio.-18 Locales Comerciales y de Servicio agrupados, en el inmueble ubicado en la Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número catastral 70) 05-034-008, el cual tiene una superficie de 8,100.77 metros cuadrados, con un proyecto de construcción por un total de 101,161.76 metros cuadrados de construcción en tres torres y un total de 891 cajones de estacionamiento, Autorizando en dicho trámite la aplicación de los beneficios de la zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte) en el cual se analizaron los requerimientos, resultando aplicables los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres incluyendo alturas y cajones de estacionamiento.

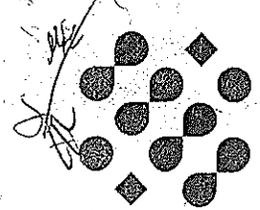
Además en dicho antecedente se condiciona a cumplir a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humano Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, " *...Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo 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...*"

De acuerdo con el análisis del proyecto específicamente para el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 8,100.77 m2, en donde el 8% de esta superficie da un total de 648.06 metros cuadrados, y el proyecto presenta 1,505.76 metros cuadrados los cuales son indicados en el plano 1-uno de 08-ocho: planta de conjunto, con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.

Las áreas plasmadas en este proyecto y analizadas en el presente dictamen corresponden a una torre de 200 Departamentos y 06-seis Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, con 228-docientos veintiocho cajones de estacionamiento y un Área Libre Complementaria de 1,505.76 metros cuadrados.

**6. 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, como ha quedado determinado ya que de acuerdo a lo que señala el Artículo 73 fracción I, señala 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 concordancia con el artículo 3 fracción XLV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, que indica: **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, remetiimientos, altura de las edificaciones, y, en su caso, las áreas de cajones de estacionamiento, así como afectaciones y áreas 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, sin embargo, no obstante lo anterior, el proyecto presenta el siguiente análisis de cajones:**



ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 228 cajones (214-cajones estándar y 14- cajones para discapacitados)	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 cajón	Por vivienda	200- viviendas	200- cajones		
2.3.1 Locales Comerciales de Servicios Agrupados	30.00	M2	1,034.14	34- cajones		
<b>REQUIERE UN TOTAL *234- CAJONES, siendo el 50% un total de 117-cajones.</b>						

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

**7. ALINEAMIENTO VIAL.**

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y-restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

La Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial PT-ALVI-000640/23 de fecha a los 20-veinte días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 05-034-008, en el cual se indica que **SI se prevé la modificación del tramo de las vías públicas con las que colinda el predio, la Avenida Félix U. Gómez deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la Calle Aramberri con un ancho de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio; y para la Calle Washington con un ancho de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio, y en la esquinas formadas por las intersecciones de las vialidades deberá respetar un óchavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.**

**8. DICTÁMENES INTERNOS**

- Mediante Oficio No. DGDV-0639/24, de fecha a 22-veintidós días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000005-24-02 ubicado en la Avenida Félix U. Gómez, sin número, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 05-034-008; mismos que más adelante se trascriben.

- Mediante Oficio No. DGMEP/163/2024 de fecha a los 05-cinco días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** ratifica el VISTO BUENO CONDICIONADO otorgado con el oficio DGMEP/6392023 para el expediente L-243-22, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.

- Mediante oficio número oficio DPT/V/059/2024 de fecha a los 05-cinco días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, 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/003/ENERO/2024 de fecha a los 11-once días del mes de marzo del año 2024-dos mil

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
 DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, CONVICTO Y EFICIENTE  
 2021 2024



OFICIO No. : SEDUSO/02126/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000005-24-02

veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

- Mediante oficio número oficio **DPT/G014/2024** de fecha a los 07-siete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los estudios y planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número oficio **DPT/H006/2024** de fecha a los 07-siete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Hidrológico-Hidráulico** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los estudios y planos, se considera **FACTIBLE**.

**9. DICTÁMENES EXTERNOS**

Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-728-2023**, de fecha 22-veintidós días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León** emite lineamientos de seguridad para el Proyecto de Construcción de Edificio Habitacional y Comercial, en materia de Protección Civil, para el predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 05-034-008, realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 200 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (06 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; en el inmueble que nos ocupa; y, por ende, la suscrita Encargada del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 200 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (06 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; en el inmueble ubicado en la **AVENIDA FELIX U. GÓMEZ S/N EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)05-034-008**, el cual cuenta con **superficie total de 8,100.77 metros cuadrados**, donde se autoriza realizar una construcción de **32,913.70 metros cuadrados**.

**SEGUNDO.** El proyecto queda condicionado a cumplir con lo siguiente:

**A) En cuanto a la Construcción:**

1. Las obligaciones y ~~impuestas~~ que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la

2021 - 2024

17/31

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

14589

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**



documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 08 al 08 de 08), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL, MULTIFAMILIAR (200 DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (6 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO 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 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 apercebir 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



OFICIO No. : SEDUSO/02126/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000005-24-02

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 apegue 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, escómbros, 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 los planos (1 de 8 al 08 de 08)** 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 **HABITACIONAL.-MULTIFAMILIAR (200 DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (6 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**.

4. 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.

5. 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).

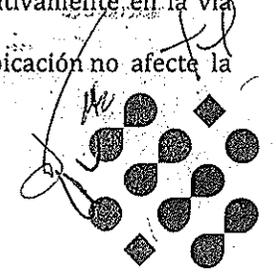
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

7. 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.

8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

9. El proyecto debe mantener una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la

19/31



funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.

10. 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.

11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

13. 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.

14. 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.

15. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios

16. 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.

17. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.

18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.

19. 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.

20. 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.

21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

**C) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV-0639/24 y dictamen LTA-12/24 de fecha 22 veintidos días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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 construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.

4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.

5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados



OFICIO No. : SEDUSO/02126/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000005-24-02

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 en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

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

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

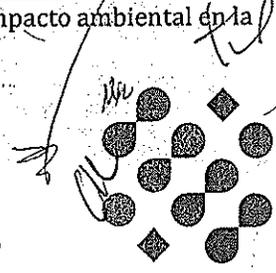
21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación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

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.

Handwritten initials and marks on the left margin.

Handwritten signature and circular stamp on the right side of the page.



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

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 construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

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

**Durante la etapa de operación.**

**Generales**

27. 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 condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Monteleva Santa Lucía" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 3899/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 "Monteleva Santa Lucía".

30. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

31. 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.

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

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

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

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

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

36. 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 en sus vibraciones.

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



en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

- 38. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 39. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 40. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
- 41. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 42. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
- 43. 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**

- 44. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina/esta deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a 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.
- 45. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

- 46. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
- 47. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 48. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 49. 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**

- 50. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 51. 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.
- 52. 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.
- 53. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 54. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

- 55. El predio cuenta con arbolado el cual será respetado debido a que no interfiere con el proyecto (de acuerdo a oficio entregado el día 14 de marzo del presente año).
- 56. De acuerdo al plano presentado el proyecto no cuenta con área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 114-ciento catorce árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 114 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

**Imagen Urbana**

- 57. 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.
- 58. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar las verificaciones necesarias para el cumplimiento de

Gobierno de Monterrey  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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.

**D) Dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:**

Mediante oficio número DPT/V/059/2024 de fecha a los 05-cinco días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, se emitió dictamen técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es Factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente: El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/26165/2023 para el expediente administrativo L-000243-22 de fecha 08 de diciembre de 2023.

#### ANTECEDENTES

- Alineamiento vial con expediente administrativo PT-ALVI-000640/23 de fecha 20 de septiembre del 2023, mediante el cual se le indicó lo siguiente:
    - Para la avenida Félix U. Gómez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
    - Para la calle Aramberri deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
    - Para la calle Washington deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
    - En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros.
- Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- Instructivo, acuerdo y planos aprobados de la licencia L-243-22 de fecha 8 de diciembre del 2023, donde se autoriza la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para habitacional-multifamiliar (500 departamentos), servicios (oficinas administrativas) y comercio (18 locales comerciales y de servicios agrupados).
  - Oficio DGMEP/639/2023 de fecha 09 de octubre del 2023, donde se otorga visto bueno por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público a la propuesta de movilidad presentada.

#### CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 10 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, y tomando en cuenta que 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 Eleazar Eduardo Vargas Torres, Arquitecto con Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional 6720945 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **FACTIBLE** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

- Tomando en cuenta que el proyecto de estacionamiento no sufre alteraciones con respecto al proyecto aprobado con expediente administrativo L-243-22, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO 26165/2023 para el expediente administrativo L-243-22 de fecha 8 de diciembre del 2023.
- La presente etapa del proyecto deberá contar con muros de protección en las zonas que se tiene previsto la ampliación del estacionamiento a futuro, delimitando el área de estacionamiento tal y como se muestra en los planos de proyecto aprobados. Estos muros deberán permanecer hasta que la construcción de estacionamiento futura se haya concluido.
- Con el fin de fijar obligaciones en cuanto a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones,



OFICIO No. : SEDUSO/02126/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000005-24-02

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

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

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

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

**E) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/163/2024, de fecha a los 05-cinco días del mes de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, 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 con lo siguiente que se transcribe:**

*"Al respecto, le informo que en seguimiento al expediente en mención, y considerando el visto bueno emitido por ésta Dirección General de Movilidad y Espacio Público, mediante oficio DGMEP/639/2023, en relación al expediente administrativo L-243-22, correspondiente a la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para multifamiliar, oficinas y 18 locales comerciales y de servicios agrupados, por lo tanto, ésta Dirección General, ratifica el visto bueno emitido previamente de acuerdo con el proyecto autorizado y condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:"*

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal de la intersección de la Ay. Félix U. Gómez y Adolfo Prieto, cumpliendo con las especificaciones indicadas en los planos autorizados.
2. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en la intersección de Félix U. Gómez y Adolfo Prieto, tal como se indican en el plano autorizado.
3. En lo que respecta al sistema de semaforización del crucero, el solicitante deberá de modernizar el mismo, añadiendo la semaforización peatonal con señales audibles, así como la reubicación de los semáforos existentes, tal y como se indica en el plano autorizado; asimismo, deberá suministrar e instalar todo lo necesario para su correcta puesta en marcha y operación.
4. 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.
5. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, al término de las obligaciones marcadas por esta dirección general, para su validación.
6. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señales y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

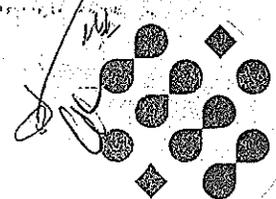
**F) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/003/ENERO/2024 de fecha a los 11 once días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo**

25/31

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

14593

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



**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 apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  - La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, 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, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

**G) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Geológico-Geotécnico con oficio No. DPT/G014/2024 de fecha a los 07-siete días del mes de marzo 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:

#### **OPINIÓN TÉCNICA.**

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

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

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 4 sondeos de exploración hasta una profundidad de 30.0m., se determinaron las propiedades del suelo. El nivel freático se detectó a una profundidad de 10.50m. Se recomienda utilizar una cimentación a Pilas de cimentación desplantadas en el estrato de roca lutita y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 21258 hasta 140020ton/m.

#### **CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO**

De acuerdo al Estudio Geológico, la litología del sitio está compuesta por depósitos arcillosos correspondientes a suelo, con mezclas de arcillas con gravas de caliza y boleas aislados de consistencia media a dura y subyaciendo a estos materiales la roca sedimentaria, clasificada como lutita de coloración verdosa y gris.

Por medio de análisis existentes se espera encontrar por debajo del suelo rocas de la Formación Méndez y San Felipe. Esta formación consiste de una alternancia irregular de lutitas calcáreas y calizas mudstone fuertemente arcillosas y de mejor



Gobierno de Monterrey

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

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/02126/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000005-24-02

calidad. Se concluye que no existe riesgo geológico en el predio y su entorno, siempre y cuando se sigan las recomendaciones y observaciones para la ejecución de la construcción de dicho proyecto, en base al estudio presentado y sus estudios complementarios como la mecánica de suelos, estabilidad de taludes, hidrológico y calculo estructural.

**CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOFISICO:**

Se realizaron 2 tomografías geoeléctricas y 1 tendido de refracción sísmica-MASW. Ambas líneas de tomografía fueron de 44m. y la de sísmica de 46m., donde se interpretaron unidades asociadas a material de diferentes granulometrías o compactación en superficie, mientras que después de los 15.0m. de profundidad aproximadamente es posible encontrar la roca Lutita. No se encuentran anomalías asociadas a cavidades o fallas.

**CONCLUSIONES**

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

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

La presente se circunscribe a los aspectos en materia GEOLÓGICA-GEOTÉCNICA 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 sustentan, 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.

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Hidrológico-Hidráulico con oficio No. DPT/H006/2024 de fecha a los 07-siete días del mes de marzo 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:

**OPINIÓN TÉCNICA.**

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

**EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA**

De acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. [REDACTED] con fecha de diciembre 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, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

**CONCLUSIONES**

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia de **HIDROLOGIA** correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE**, por lo que se deberá atender lo siguiente:

- 1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.

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

27/31

14594

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**



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 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. Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio De Monterrey: "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."
6. 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.
7. 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.
8. 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 No. 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, 16 y 66 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.

La presente se circunscribe a los aspectos **HIDROLOGICOS** 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.

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



**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

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

**Ingenierías / sistema mecánico:**

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

**Ventilación y Calefacción (HVAC)**

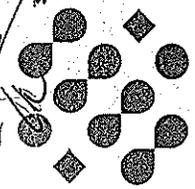
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control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

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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

**Servicio de agua caliente:**

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



**Medidas de eficiencia del agua:**

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

**Energía renovable:**

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

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

- En el oficio No. **DPCE-SAP-AR-728-2023**, de fecha 22-veintidós días del mes de noviembre del año 2023 dos mil veintitrés, emitido por la **Dirección de Protección Civil de Nuevo León**, por el que emite las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO HABITACIONAL Y COMERCIAL**, ubicado en la Avenida Félix U. Gómez, sin número, Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 05-034-008, con las que deberá contar el 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.

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

**CUARTO.** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L. y de conformidad con el artículo 327 de la mencionada Ley, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido

**QUINTO.** De conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

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



Gobierno  
de  
Monterrey

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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/02126/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000005-24-02

deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

**SEPTIMO.** 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. Así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido por los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

**OCTAVO.** El Desarrollo deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Además, deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

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

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

**DECIMO PRIMERO.** Expídanse las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 200 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (06 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS); en el inmueble ubicado en la AVENIDA FELIX U. GÓMEZ S/N EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. (70)05-034-008; 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 como la acuerda y firma la C. Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

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

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

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

TVNB/NLMM/MACS/Jegh/Lpnd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de Apoderado siendo las 4:59 horas del día 07 del mes de junio del año 2024

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Vanessa Vid Steele Salinas  
No. DE GAFETE 219303

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE [redacted]  
IDENTIFICACION [redacted]

FIRMA [Signature]

FIRMA [redacted]

31/31

14596

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

