



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

INSTRUCTIVO

A EL C. RICARDO ANTONIO GONZALEZ MALDONADO
DOMICILIO:

PRESENTE.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidos días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 17-diecisiete de enero de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. RICARDO ANTONIO GONZALEZ MALDONADO, como propietario del inmueble ubicado en la [redacted] e identificado con el expediente catastral número [redacted] con la cual pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 250.00 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDE-000013-24-02, 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.

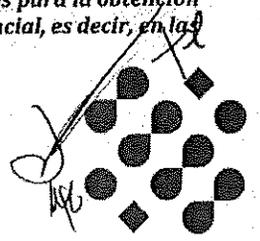
Que de acuerdo a lo señalado por el Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrá la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Obra Nueva de construcción de 196.52 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4a.

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:"

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

Considerando que la Obra Nueva de construcción es de 196.52 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4a, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1.- Para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva), le resultan aplicables los requisitos establecidos en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, en su artículo 20:

Numeral 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. Ricardo Antonio González Maldonado, en su carácter propietario, del predio ubicado en la [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted] a través de la cual solicita la Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Almacén de productos inocuos) así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ing. Civil Francisco Madla de la Garza, con cedula profesional 1203102, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 22-veintidos días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Presenta juego de Planos oficiales (1 de 1) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. Ricardo Antonio González Maldonado, como propietario del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Almacén de Productos Inocuos).

Numeral 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 344-trescientos cuarenta y cuatro, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasado ante la fe de la Licenciada Cristina Guadalupe Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 42-cuarenta y dos, con ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al Contrato de Compra Venta de Inmueble identificado con el expediente catastral [redacted] en el cual aparece el señor Ricardo Antonio González Maldonado, como "la parte compradora". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo [redacted]
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Ricardo Antonio González Maldonado, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] (Propietario).

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio 329E-860 de fecha 11-once días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la [redacted] en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Edificación, por la cantidad de \$1,742.83, con número de folio 3170000032804 de fecha 17-dieciséis días del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

Presenta Memoria de Cálculo Estructural de fecha del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés y anexo febrero 2024, realizada y signada por el Ing. Civil [redacted] con número de cédula Profesional 1203102, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 22-veintidos días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] con expediente catastral [redacted]

Numeral 7.- Alineamiento Vial.

Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000016/22 de fecha a los 12-doce días del mes de octubre del año 2022- dos mil veintidós emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la calle [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] en el cual se indica que No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Numeral 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 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el Ing. Civil Francisco Madla de la Garza con número de cédula Profesional 1203102, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha 22-veintidós días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle [redacted] con expediente catastral [redacted]

Numeral 9.- Estudio de mecánica de suelos.

Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 18-dieciocho del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por Ing. Civil Jesús Garza Arenas con número de cédula Profesional 8351377, manifestando su responsabilidad mediante dicho carta responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la [redacted] con expediente catastral [redacted]

Numeral 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.

Mediante oficio N° SSPCDPC/D/3960/22, Tarjeta Folio N° 1040/22, Expediente N° PC/344/21/24 de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil de Monterrey emite Medidas de Prevención de Riesgos y de seguridad con las que deberán implementarse durante la etapa de Construcción, para el Proyecto de Licencia Municipal de Construcción (obra Nueva) y Uso de Edificación para servicios (Almacén de productos inocuos), del predio ubicado en la [redacted] identificado con el expediente administrativo [redacted]

Numeral 12.- Estudio de impacto ambiental.

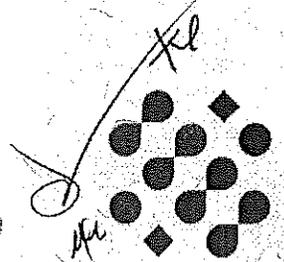
En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales mediante dictamen LTA-000024/24 mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV-1052/24 de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, y la Ficha Ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido a 1-un día del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en la [redacted] con el expediente catastral [redacted] para el giro de Servicios (Almacén de Productos Inocuos).

Numeral 13.- Estudio de impacto vial.

No aplica, ya que no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Numeral 14.- Estudio geotécnico de hidrología o geología.

No aplica, ya que según el visor de Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León; NO se encuentra en Zona de Riesgo.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

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 **6** con fecha 07-siete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por Primero Seguros, S.A. de C.V. con una vigencia del día 08/mayo/2024 hasta el día 08/mayo/2025, con Cobertura Resnonsabilidad Civil Contratista por daños a terceros; en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la **1**

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:

Fracción I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes; Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

Fracción II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color; Presenta 02-dos fotografías del interior y 02-dos fotografías del exterior del predio, impresas a color respectivamente del predio.

Fracción 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 recibo de pago expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), respecto al periodo del 16-dieciseis días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro al 14-catorce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la **1**

Fracción 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 Instructivo y juego de planos autorizados (1 de 1) oficio número SEDUSO/25699/2023, de fecha 06- seis días del mes de noviembre de 2023- dos mil veintitrés, dentro del expediente Administrativo L-000210-22, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza el Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Almacén de productos inocuos), en el inmueble ubicado en la **1** e identificado con el número catastral **2** el cual tiene una superficie de 250.00 metros cuadrados.

Fracción V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo 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 resolutive de la autoridad competente); Presento ficha ambiental de fecha al 1º primer día del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-24/24 con número de oficio DGDV-1052/24 de fecha a los 20-veinte días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, anexo al presente Dictamen.

Este requisito se subsana con los documentos descritos en lo indicado en el numeral 12 de éste artículo.

Fracción 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-00013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

Fracción 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 CD.

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

- Presenta croquis y escrito firmado en original de Solicitud de Número Oficial, donde solicita que sea asignado el número oficial 1312 para el predio ubicado en la [redacted] marcado con el número catastral [redacted] 2 signada en original por el C. Ricardo Antonio Gonzalez Maldonado como propietario.
Presenta copia simple de PDE-000153-24 en el cual se emitieron Lineamientos Ambientales de fecha 30- treinta días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se le indico que deberá conservar 2-dos palmas washingtonia que se encuentran en el predio y que no interfiere con el proyecto de construcción, por lo que queda prohibido realizar poda, daños o derribo. Cabe mencionar que cuenta con antecedentes de autorización con número de expediente PDE-000590-22, con fecha del 07 de diciembre del 2022, para el permiso de desmonte del predio, así con factura número 206, expedida por Viveros Nuevo León por la cantidad de 4-cuatro árboles nativos de 3-tres pulgadas de diámetro de su tallo, por la reposición del permiso antes mencionado.

La solicitud de autorización de la construcción se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

2. Para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva), le resultan aplicables los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 316:

Fracción I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en el numeral 4 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracción II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos (...)

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en el numeral 6 y 8 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en la fracción IV del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracción IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en el numeral 5 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracción V. Pagar los derechos correspondientes.

Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada



3.- Para el trámite de Licencia de Edificación, le resultan aplicables los requisitos establecidos en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo 162:

Fracción I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en el numeral 1 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracciones II, y III. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente; Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en el numeral 4 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey. Apartado de requisitos número 2, y requerida a su vez en la fracción I del artículo 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Fracción IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y requerida a su vez en el numeral 5 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey. Apartado de requisitos número 2, y requerida a su vez en la fracción IV del artículo 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Fracción 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), numerales 3 del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) para Almacén de Productos Inocuos.

Fracción VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y requerida a su vez en el numeral 3 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y requerida a su vez en la fracción II del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracción IX. Alineamiento Vial;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en el numeral 7 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracción 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.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en el numeral 10 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

Fracción XIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100-cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras; y
Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV tercer párrafo del presente Dictamen.

Fracción XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.
El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y requerida a su vez en la fracción V del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracción XV y XVI. 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 \$ 1,742.83, con número de recibo folio 3170000032804 de fecha 17-diecisiete días del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.
- 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;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y requerida a su vez en la fracción III del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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 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.

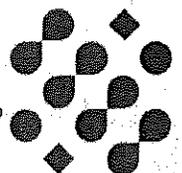
No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, 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), numeral adicional IV del presente Dictamen.

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 22-veintidos días del mes de noviembre del 2023-dos mil veintitrés como Director Responsable de Obra el Ing. Civil Francisco Madla de la Garza con cédula profesional número 1203102, para el predio ubicado en la [redacted] con expediente catastral [redacted]

- Presenta carta Responsiva de fecha 22-veintidos días del mes de noviembre del 2023-dos mil veintitrés como Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales el Ing. Civil Francisco Madla de la Garza con cédula profesional número 1203102, para el predio ubicado en la [redacted] con expediente catastral [redacted]



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

- Presenta carta Responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del 2023-dos mil veintitrés como responsable de estudio de Mecánica de Suelos el Ing. Civil [REDACTED] 5 con cédula profesional número 8351377, para el predio de la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto 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.

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentando mediante CD.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

4.- Para el trámite de Licencia de Edificación, le resultan aplicables los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 325 fracciones:

I. y II. Acreditar la propiedad o posesión del predio; Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y 3, y requerida a su vez en el numeral 4 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y fracción II y III del artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Apartado de requisitos número 2, y requerida a su vez en la fracción I del artículo 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 3, y requerida a su vez en la fracción V del artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y 3, y requerida a su vez en el numeral 1 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y fracción I del artículo 162 Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y 3, y requerida a su vez en el numeral 3 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y fracción VI del artículo 162 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley; y

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

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 3, y requerida a su vez en la fracción XV del artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

SEGUNDO. DICTÁMENES INTERNOS

8/21



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

- Mediante Oficio No. DGDV-1052/24, de fecha a 20-veinte días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000013-24-02 ubicado en la [redacted] con expediente catastral [redacted]; mismos que más adelante se transcriben.
Mediante oficio número oficio DPT/V/063/2024- de fecha a los 06-seis días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano 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/023/FEBRERO/2024 de fecha a los 05-cinco días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano 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.

TERCERO. DICTÁMENES EXTERNOS.

- Mediante oficio No. SSPCDPC/D/3960/22, Tarjeta Folio No. 1040/22, Expediente No. PC/344/21/24, de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidos, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS en el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] ubicado en la [redacted] y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 312 y 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 160 BIS, 162 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y

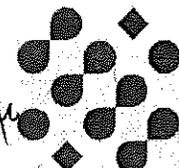
CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 312, 313, 316, 325, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO;

Escrito de [redacted] responsable

9/21



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA** dando frente a la calle 16 de septiembre en una Zona Clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **3.20.6 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS** es considerado como **CONDICIONADO**. Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de Licencia de Uso de Suelo para Almacén de productos inocuos, emitida en fecha **06-seis días del mes de noviembre de 2023- dos mil veintitrés** dentro del Expediente administrativo número **L-000210-22**, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma

TERCERO. INSPECCION OCULAR

De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arquitecta Elena Penélope Morquecho Álvarez personal adscrito a esta secretaría en fecha 14-catorce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro el suscrito, hace constar que el predio se encuentra baldío, solo se cuenta con una malla ciclónica que delimita al predio de la vía pública, y se encuentra un medidor de agua, aún no se inicia con la construcción indicada en el plano de referencia, se anexan fotografías del interior y exterior.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS

Datos de Construcción

M2 por Construir: 195.16 m2
M2 de Construcción total: 195.16 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 195.16 m2
M2 de Edificación total: 195.16 m2
M2 Estacionamiento Techado: 0.00 m2
Número de cajones de estacionamiento: 2 cajones

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO

NIVELES	POR CONSTRUIR	M2 Totales	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	25.90	25.90	Estacionamiento para 2-dos cajones (1-uno para discapacitados), área de carga y descarga, recepción, almacén doble altura y escaleras.
1ER NIVEL	169.26	169.26	Comedor, ½ baño, vestidor y escaleras.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
 OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

TOTAL	195.16	195.16	Almacén de productos inocuos con 02-cajones de estacionamiento (01-cajon para discapacitados)
-------	--------	--------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

QUINTO. 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.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en un **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Lineamientos	250.00 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	200.00	0.68	169.26	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	625.00	0.78	195.16	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	50.00	0.32	80.74	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	25.00	0.10	25.44	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 8 - NIVELES		02-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		De acuerdo a los antecedentes cuenta con 8.00 METROS		SI cumple

SEXTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS	1-CAJÓN POR CADA 235 M2	170.00/235.00= 1 CAJON	2-CAJONES (01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS)	SI CUMPLE
TOTAL	2-CAJONES			

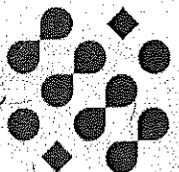
*Área efectiva de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio).

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

11/21

21662

ORIGINAL AUTENTICADO



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial PT-ALVI-000016/22 de fecha a los 12-doce días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que No se preve la modificacion del tramo de la via publica con la que colinda el predio; es importante señalar que para la calle 16 de septiembre deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308, 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I y II, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 250.00 metros cuadrados, de los cuales 195.16 metros cuadrados son por autorizar en el presente tramite.

SEGUNDO: Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 D y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN SUB- DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA**, en donde da frente a la calle 16 de septiembre en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO** en el cual el uso solicitado para 3.20.5 **ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

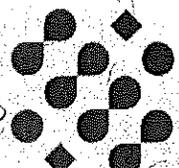
a) En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1)**, 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 anéxa 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 LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)** 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 05-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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

- Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos...
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado...
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados...
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción...
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...
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final...
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino...
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable...
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones...
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario...
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes...
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores...
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año...
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad...
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones...



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

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

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 1) 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 **SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**.
4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento 02-dos cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

e) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV-1052/24 y dictamen LTA-24/24 de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:

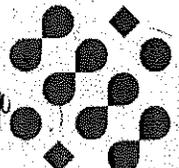
Durante la etapa de construcción. -

14/21



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

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 duré la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (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 quemá 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).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad (y después de manera continua), ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes; en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
25. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores, así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil
27. 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

28. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 del NAE).
29. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
30. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
31. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
32. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
33. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
34. 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

35. 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.
36. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 8:30 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
37. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
38. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

Contaminación del Suelo

39. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
40. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
41. 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.
42. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
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. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

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

Reforestación

54. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-154-24 el cual no requirió reposición de arbolado.
55. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01- un árbol de la especie nativa, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 02-dos árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

56. 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.
57. 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 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) 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/063/2024, de fecha 06-seis 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:

Tomando en cuenta que el proyecto no sufre alteraciones en materia vial con respecto al proyecto aprobado con expediente administrativo L-210/22 manteniendo su estacionamiento y áreas viales sin cambios se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/25699/2023 para el expediente administrativo L-210/22 de fecha 6 de octubre de 2023.

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 ésta dirección, para el efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud de Trámite de 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 y Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

e) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/023/FEBRERO/2024 de fecha a los 05-cinco 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:

*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, Nuevo León.

- 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 transcribe 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, el 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

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.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

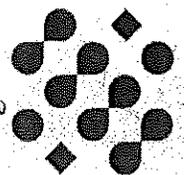
- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado,
- Ventilación y Calefacción (HVAC)
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente



- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

- Mediante oficio No. SSPCDPC/D/3960/22, Tarjeta Folio No. 1040/22, Expediente No. PC/344/21/24, de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS** en el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en la **1** y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000013-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03381/2024

la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

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

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

NOVENO. Expídase la LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALMACN DE PRODUCTOS INOCUOS); previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
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.

TWNB/NLMM/EGH/GIM/GADR/dage

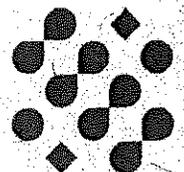
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ricardo Antonio Román Maldonado su carácter de apoderado siendo las 15 horas del día 25 del mes de 09 del año 24

EL C. NOTIFICADOR

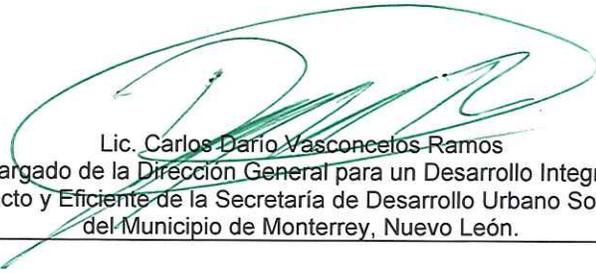
NOMBRE Velando Teodoro Aguirre
FIRMA
No. DE GAFETE 214129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Ricardo Antonio Román Maldonado
FIRMA
IDENTIFICACIÓN 4



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000013-24-02
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Nombre, 6. Número de Poliza, 7. Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	