



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000014-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02956/2024

INSTRUCTIVO

A EL C. RICARDO ANTONIO GONZALEZ MALDONADO

DOMICILIO: [Redacted]

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 23-veintitres días del mes de julio 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-000014-24-02, y

RESULTANDO

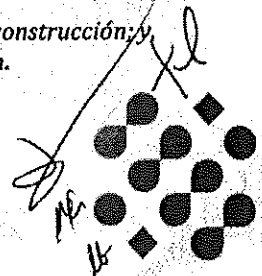
PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

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.

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



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:"**

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 de propietario del predio ubicado en la [redacted] 1 identificado con expediente catastral [redacted] 2 a través de la cual solicita la LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS), signado también por el Director Responsable de Obra, Ing. Civil Francisco Madla de la Garza con numero de cedula profesional 1203102 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha de escrito 06-seis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro; 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), firmada por el C. Ricardo Antonio González Maldonado, en su carácter de propietario; así como del Director Responsable de Obra y Asesor Estructural, el Ing. Civil [redacted] 3 con cédula profesional 1203102 sobre el predio que nos ocupa.

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, Capital del Estado de Nuevo León, de los Estados Unidos Mexicanos, de fecha 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe de la Licenciada Cristina Guadalupe Ocañas Méndez, Notario Público, Titular de la Notaria Publica numero 42 (cuarenta y dos), con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativo al Contrato de **Compra Venta de Inmueble** identificado con el expediente catastral [redacted] 2 en el cual figura el señor **RICARDO ANTONIO GONZALEZ MALDONADO**, como la "parte compradora". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [redacted] 4
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Ricardo Antonio González Maldonado expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de [redacted] 5 (Propietario y solicitante del trámite).

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
MONTERREY, N. L.
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000014-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02956/2024

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

Presenta copia simple de Recibo con Folio 329E-861 con fecha de pagado 11-once días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**, ubicado en la **1**

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.

Presenta Memoria de Calculo Estructural de fecha diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, y anexo de planos de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro realizaos y signados por el Ing. Francisco Madla de la Garza con número de cedula profesional 1203102, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha en el 06-seis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la **1** identificado con expediente catastral **2**

Numeral 7.- Alineamiento Vial.

Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000017-22 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 16 de septiembre, Numero 1310, Fraccionamiento Pio X en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica que NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la **1**

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 04-cuatro Planos Estructurales impresos y en formato digital realizados y signados por el Ing. Civil **3** con número de cedula profesional 1203102, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha en el 06-seis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la **1** identificado con expediente catastral **2**

Numeral 9.- Estudio de mecánica de suelos.

Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitrés, realizado y signado por Ing. **3** con número de Cédula Profesional 8351377, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la **1** identificado con expediente catastral **2**

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 No. SSPCDPC/D/3961/22, bajo el expediente No. PC/345/21/24, Tarjeta Folio No. 1039/22 de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS, dando un total por construir de 186.52

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



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with a grid pattern.

metros cuadrados para el predio ubicado en [REDACTED] 1
[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

Numeral 12.- Estudio de impacto ambiental.

Dicho estudio de Impacto Ambiental se encuentra establecido como "requisito de acuerdo a cada proyecto específico"; sin embargo, presenta ficha ambiental debidamente sellada por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría de fecha 01-primer día del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en [REDACTED] 1
[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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.

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 [REDACTED] 6 de fecha de emisión 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 08-ocho días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro al 08-ocho días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, con una cobertura de Responsabilidad Civil Contratista por daños a terceros.

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, cualquiera que sea el tipo de deconstrucción, 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;

Acompaña copia simple de recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad, correspondiente al periodo 16 abr 24 al 14 jun 24, con dirección en [REDACTED] 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

4/23



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000014-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02956/2024

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 Plano (1 de 1), con número de expediente administrativo L-00Q209-22 de fecha 1-primero de noviembre del año 2022-dos mil veintidós emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante el cual se Autorizó la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO SERVICIOS PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el inmueble ubicado en la [redacted] 1

[redacted] e identificado con el expediente catastral [redacted] 2 el cual tiene una superficie total 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);

Presenta ficha ambiental de fecha de recibido al 01-primero del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-000023-24 con número de oficio DGDV-1074/24 de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro.

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.

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.

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.

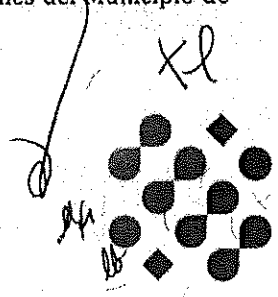
2. Para el trámite de **Licencia de Construcción (Obra Nueva)**, le resultan aplicables los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 316:...

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.

Monterrey 2021 - 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

5/23

22243



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, A) numeral 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).

Monterrey
2024, 2024

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y SOSTENIBILIDAD
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000014-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02956/2024

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.

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

El giro solicitado se considera Condicionado por ubicarse frente a una vialidad clasificada como CBI-Corredor Bajo Impacto, sin embargo, de acuerdo al Artículo 19, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, no le aplica la predominancia, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido por este requisito.

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.

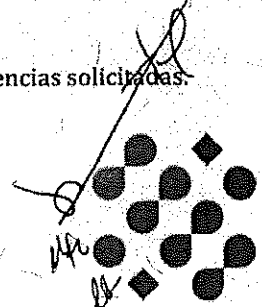
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 1,742.83 (mil setecientos cuarenta y dos pesos 83/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000032805 de fecha 17-diecisiete días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000014-24-02 al expediente catastra **2**
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

Gobierno de Monterrey 2021-2024

7/23

DIRECCIÓN GENERAL DE PLAN DE DESARROLLO URBANO, COMERCIO Y TURISMO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

22244



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,

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.

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 con fecha de escrito 06-seis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro como **Director Responsable de Obra**, el **Ing. Civil Francisco Madla De La Garza**, con número de cedula profesional 1203102, para el predio ubicado en la [redacted] con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha 06-seis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Calculo y Planos Estructurales** en el [redacted] con número de cedula profesional 1203102, para el predio ubicado en la la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitrés como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos** por [redacted] con número de Cédula Profesional 8351377. para el predio ubicado en la en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]

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

KL
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO URBANO
CANTONAL Y SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000014-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02956/2024

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.

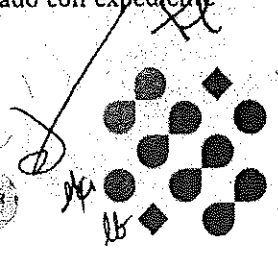
SEGUNDO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. DGDV-1074/24, de fecha a 22-veintidós días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del dictamen LTA-23/24, la Dirección General Para Un Desarrollo Verde emite Lineamientos Técnicos Ambientales, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000014-24-02 ubicado en la [redacted] identificado con expediente [redacted] catastral [redacted] mismos que más adelante se transcriben.

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

9/23

22246



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000014-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02956/2024

- Mediante oficio número oficio DPT/V/057/2024- de fecha a los 28-veintiocho días del mes de febrero 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/018/FEBRERO/2024 de fecha a los 05-cinco días del mes de marzo del año 2024- dos mil 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, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 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/3961/22., bajo el expediente No. PC/345/21/24, Tarjeta Folio No. 1039/22, de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Almacén de Productos Inocuos, dando un total por construir de 196.52 metros cuadrados del predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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.

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-ocho días del mes de julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA** dando

10/23



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000014-24-02
 OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02956/2024

frente a la Calle 16 de septiembre clasificada como CBI-CORREDOR BAJO IMPACTO, en donde el uso solicitado para 3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS, se considera como CONDICIONADO; Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de REQUISITOS del presente dictamen, queda señalado que el predio en que el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo Servicios para Almacén de Productos Inocuos, mediante Oficio No. SEDUSO/25698/2023 y No. de expediente administrativo L-000209-22 de fecha 01-primer día del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós; por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el 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. DESGLOSE DE ÁREAS

Datos de Construcción

M2 por Construir: 196.52 m2
 M2 de Construcción total: 196.52 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Aprobar: 196.52 m2
 M2 de Edificación total: 196.52 m2
 No. de cajones de estacionamiento: 02-cajones
 M2 Estacionamiento Cubierto: 0.00 m2

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
P.BAJA	26.52	26.52	Recepción, Área de carga y descarga, área de Almacén, escaleras, jardín, estacionamiento descubierto para 02-cajones (1-cajón estándar y 1-cajón para discapacitados).
P.ALTA	170.00	170.00	Escaleras, vestidor, comedor.
TOTAL	196.52	196.52	3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS, ESTACIONAMIENTO PARA 02-CAJONES DESCUBIERTOS (01-CAJÓN ESTÁNDAR Y 01-CAJÓN PARA DISCPACITADOS).

CUARTO. 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.

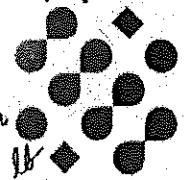
Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el

11/23

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

22245

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



predio que nos ocupa se encuentra ubicado en CBI-CORREDOR BAJO IMPACTO por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos.

Superficie a Dictaminar :	250.00 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	200.00	0.68	170.00	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	625.00	0.78	196.52	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	50.00	0.32	80.00	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		4.80 METROS *		SI cumple

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."

*Al respecto, se emitió opinión **FACTIBLE** por medio del Oficio **DPT 1438/2022**, bajo el expediente administrativo L-000209-22 de fecha 01-primer día del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, donde se solicita la variación de la altura de nivel de 4.00- cuatro metros a 8.00- ocho; emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el inmueble ubicado en la [REDACTED] con número de expediente catastral [REDACTED]

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey "ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

Monterrey
2024

[Handwritten signatures and initials]



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000014-24-02
 OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02956/2024

QUINTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INCUOS	1 CAJÓN	235.00 M2	170.00 M2	1-CAJON	02-CAJONES (01-cajón estándar y 01-cajon para discapacitados)	SI cumple
REQUIERE	Total =01 CAJONES					

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

Deberá mantener siempre habilitado los 02-dos cajones que requiere para el proyecto presentado durante el tiempo que opere la edificación en el predio destinado.

SEXTO. ALINEAMIENTO VIAL

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Alineamiento Vial TV No. PT-ALVI 000017/22 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 prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [redacted]

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

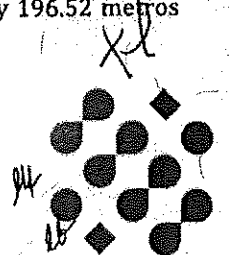
ACUERDA

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 superficie y 196.52 metros cuadrados de construcción por autorizar.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, CONTACTO Y EFICIENCIA
 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

13/23

22247



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 SUR, DISTRITO INDEPENDENCIA** en donde da frente a la [REDACTED] clasificada como **CBI-CORREDOR BAJO IMPACTO** en el cual el uso solicitado para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se consideran como **CONDICIONADO** donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

Así mismo, se le informa que el Propietario, Ocupante o interesado queda obligado a cumplir al inicio de las actividades de construcción y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y 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 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 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 computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la Ingeniería exige y conforme a lo autorizado... " De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000014-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02956/2024

construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se 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, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

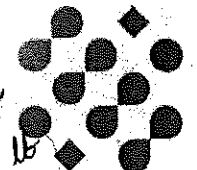
b) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 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 **SERVICIO (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**.

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

15/23

22248



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

(C) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio N° DGDV-1074/24, dentro del dictamen LTA-000023/24 de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General Para Un Desarrollo Verde, en el cual se refiere lo siguiente:

Durante la etapa de construcción. -

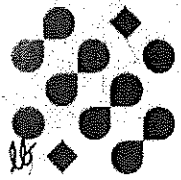
1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000014-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02956/2024

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 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.

17/23



20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad (y después de manera continua), ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
25. Deberá de colocar mamparas o 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 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.

18/23



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000014-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02956/2024

- 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.

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.

Emissiones 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.

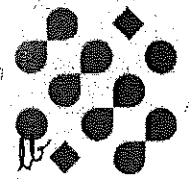
Reforestación

- 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 nativo, 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.

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

19/23

22250



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) En cuanto a Vialidad, deberá respetar lo señalado en el oficio DPT/V/057/2024 de fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, concluyendo que el proyecto es Factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial del proyecto, así como 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. 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 no sufre alteraciones en materia vial con respecto al proyecto aprobado con expediente administrativo L-209/22 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/25698/2023 del expediente administrativo L-209/22 de fecha 6 de noviembre del 2023.

e) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio número DPT/E/018/FEBRERO/2024, de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta, concluyendo que el proyecto es Factible, debiendo cumplir con 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000014-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02956/2024

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.

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

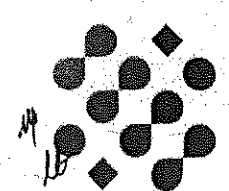
Servicio de agua caliente:

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

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRAL,
CIVILIZADO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

21/23

22251



- 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/3961/22., bajo el expediente No. PC/345/21/24, Tarjeta Folio No. 1039/22, de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Almacén de Productos Inocuos, dando un total por construir de 196.52 metros cuadrados del predio ubicado en [REDACTED] ¹ identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²

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

Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

22/23

SECRETARÍA MUNICIPAL PARA UN
CIUDADANO MÁS INTEGRADO,
CONSCIENTE Y EFICIENTE
Secretaría de Planeación Urbana Sostenible



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000014-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02956/2024

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 (ALMACEN 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.



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

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

ABO. 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/JEGH/ALGL/GADR/dage

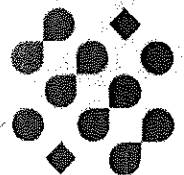
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ricardo Antonio González Meléndez en su carácter de apoderado de siendo las 09:27 horas del día 27 del mes de 09 del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

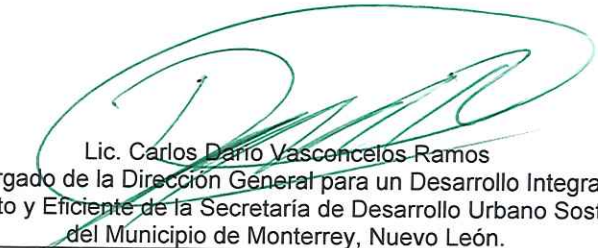
NOMBRE Verónica Treviño Aguilar
FIRMA Verónica
No. DE GAFETE 214124

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Ricardo Antonio González Meléndez
FIRMA
IDENTIFICACIÓN 5



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000014-24-02
	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. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 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.	