



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE "INVERSIONES IN THE BOX," S. A. P. I. DE C. V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

[Redacted name]

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 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 08-ocho de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Cristian Adrián Lozano Tamez, en su carácter de apoderado legal de INVERSIONES IN THE BOX, S. A. P. I. DE C. V., propietaria del inmueble ubicado en la calle DIEGO DE MONTEMAYOR S/N EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. [Redacted] con la cual pretende obtener las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 180 UNIDADES HABITACIONALES, DE LAS CUALES 118 UNIDADES SON DE NO MAS DE 45.00 M2 Y 62 UNIDADES SUPERIORES A 45.00 M2); COMERCIO (09-NUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y DE SERVICIO (14 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 1,726.41 metros cuadrados, donde se pretende realizar una construcción de 21,485.67 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-USDE-000063-24-02, 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, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que:

- "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"
- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 Metros cuadrados de



construcción;

III. **TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;

IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;

V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;

VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,

VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **obra nueva** de construcción de **21,485.67** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

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

Considerando que la **obra nueva** de construcción se clasifica como **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), requisito numero 2 (no aplica), 11 (derogado), 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, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; los siguientes:

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

• Presenta **Solicitud de trámite** firmada por el **C. Cristian Adrián Lozano Tamez**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **INVERSIONES IN THE BOX, S.A.P.I. DE C.V.** en su carácter propietario, del predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la **Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar 180 unidades habitacionales (118 unidades de no más de 45 m2; 62 unidades superiores a 45 m2); 09 Locales comerciales y de Servicios Agrupados, 14 Oficinas Administrativas y Estacionamiento Público**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arquitecto [REDACTED] con cedula profesional 8547366, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

• Presenta **juego de Planos oficiales** (1 de 15 al 15 de 15) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el **C. Cristian Adrián Lozano Tamez**, en su carácter de apoderado legal de la Sociedad denominada **INVERSIONES IN THE BOX, S.A.P.I. DE C.V.**, del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar 180 unidades habitacionales (118 unidades de no más de 45 m2; 62 unidades superiores a 45 m2); 09 Locales comerciales y de Servicios Agrupados, 14 Oficinas Y Estacionamiento Público.

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



• Presenta copia simple de la **Escritura Pública** Número **26,827**-veintiseis mil ochocientos veintisiete, de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene la Protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la que se **aprueba** entre otros puntos la **compra venta de inmuebles para que formen parte de los activos fijos de la Sociedad**, la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] ⁴

• Presenta copia simple de la **Escritura Pública** Número **26,882**-veintiseis mil ochocientos ochenta y dos, de fecha 21-veintiuno días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente al **Contrato de compraventa de inmuebles**, en la cual la Sociedad denominada **"INVERSIONES IN THE BOX, S.A.P.I. DE C.V."** es la **parte adquirente de los inmuebles** objetos de la Escritura identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] ² la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] ⁴

• Presenta copia simple de la **Escritura Pública** Número **6,871**-seis mil ochocientos setenta y uno, de fecha 17-dieciséis días del mes de abril del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe de la Lic. Olivia Rangel Garza, Notaria Pública, Titular de la Notaría Pública número 14-catorce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene un **contrato de sociedad Mercantil** denominada **"DISTRIBUIDORA IN THE BOX" S.A.P.I. DE C.V.** la cual se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. [REDACTED] ⁴

• Presenta copia simple de la **Escritura Pública** Número **24,345**-veinticuatro mil trescientos cuarenta y cinco, de fecha 20-veinte días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la que se **modifica la denominación de la Sociedad** **"DISTRIBUIDORA IN THE BOX" S.A.P.I. DE C.V.**, para quedar como **"INVERSIONES IN THE BOX, S.A.P.I. DE C.V."**, la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] ⁴

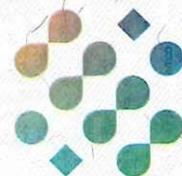
• Presenta copia simple de la **Escritura Pública** Número **6,962**-seis mil novecientos sesenta y dos, de fecha 21-veintiuno días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, mediante la cual la Sociedad denominada **"INVERSIONES IN THE BOX, S.A.P.I. DE C.V.**, otorga los siguientes poderes; **Poder General para Pleitos y Cobranzas Limitado en su objeto y Poder General para Actos de Administración Limitado** en su objeto a favor del C. **Licenciado Cristian Adrián Lozano Tamez**, para ejercer el poder sobre los predios objeto de las Licencias solicitadas.

• Presenta copia simple de **Credencial para votar** del C. [REDACTED] ³ emitida por el Instituto Nacional Electoral con Número [REDACTED] ⁵ (Representante Legal de INVERSIONES IN THE BOX, S.A.P.I. DE C.V).

• Presenta copia simple de **Credencial para Votar** del C. **Cristian Adrián Lozano Tamez**, emitida por el Instituto Nacional Electoral con número [REDACTED] ⁵ (Apoderado Legal de INVERSIONES IN THE BOX, S.A.P.I. DE C.V).

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

• Presenta copia simple de recibo con Folio 403E-413 de fecha 05-cinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial año 2024-dos mil veinticuatro (correspondiente del 1er al 6to bimestre del 2024), del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ⁵ en el cual se encuentra comprendido la superficie total del predio por 1,726.41 metros



cuadrados, de la Fusión presentada.

- Presenta copia simple de **recibo de pago por concepto de inicio de trámite** de Licencia de uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,559.94, con número de recibo folio 3170000033269 de fecha 08-ocho días del mes de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

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 13-trece días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 2962222, manifestando su responsabilidad como el **Asesor de Seguridad Estructural** mediante dicha carta responsiva de fecha 16-deisiseis días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED].

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple del **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000646/23** en fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que **SI se prevé la modificación** para la Calle Diego de Montemayor y Juan Ignacio Ramón deberá respetar su propiedad de acuerdo a las escrituras y en la esquina formada por la intersección de las calles Juan Ignacio Ramón y Diego de Montemayor deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

- Presenta **Planos Estructurales impresos y en formato digital** de fecha 19- diecinueve días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizados y signados por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 2962222, manifestando su responsabilidad como el **Asesor de Seguridad Estructural** mediante dicha carta responsiva de fecha 16-deisiseis días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED].

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** realizada y signado por la Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 5797379, manifestando su responsabilidad mediante dicho carta responsiva de fecha 16-deisiseis días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED].

10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-429-2023**, de fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el **Proyecto Atiko**, Torre Habitacional Multifamiliar 180 unidades habitacionales (118 unidades de no más de 45 m²; 62 unidades



superiores a 45 m2); 09 Locales comerciales y de Servicios Agrupados, 14 Oficinas Y Estacionamiento Público, del predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta acta Fuera de Protocolo número 143/92183/2023 de fecha 15-quince días del mes de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaría Pública 143 - ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, respecto a la certificación de la copia del **Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental** registrado bajo el Oficio Número 1296/SMA-DIRA/23 de fecha 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO denominado "ATIKO en el Municipio de Monterrey Nuevo León"; a ubicarse en la Calle Juan I. Ramón en su cruce con la Calle Diego de Montemayor, Colonia Centro, en el municipio de Monterrey Nuevo León.

- Presenta acta Fuera de Protocolo número 143/92507/2023 de fecha 11-once días del mes de octubre de 2023- dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaría Pública 143 - ciento cuarenta y tres, y con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, respecto a la certificación de la copia de la **Respuesta a propuesta de Programa Individual y estratégico Equivalente al Costo de la Compensación Ambiental** (Oficio 1296/SMA-DIRA/23) registrada bajo el número 3100/SMA-DIRA/23 de fecha 05-cinco días del mes de octubre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León en el cual se Acepta la propuesta del programa Individual y estratégico equivalente al costo de la Compensación Ambiental, del Proyecto denominado Atiko a ubicarse en la calle Juan Ignacio Ramón en su cruce con la Calle Diego de Montemayor, colonia Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

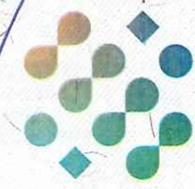
13. Estudio de impacto vial.

- El lote objeto del trámite solicitado se encuentra en el Centro Metropolitano, según lo establecido en el artículo 4 fracción XVI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Sin embargo, de acuerdo con el requerimiento de más de 50 cajones de estacionamiento el solicitante presenta el **Estudio de Movilidad** realizado por la empresa Grupo 4HCL y firmado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con cedula Profesional número 6569511 de Ingeniería Civil. Anexada carta de Responsabilidad de dicho Estudio de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro.

14. Estudio geotécnico de Geología y Estudio de Hidrología

- Presenta **Estudio Geológico** de fecha del mes de enero de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la empresa Grupo 4HCL y signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 8166399, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor y Juan Ignacio Ramón, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta **Estudio Geofísico** de fecha del mes de enero de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la empresa Grupo 4HCL y signado por la Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 11987014, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor y Juan Ignacio Ramón, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2



- Presenta **Estudio Hidrológico-Hidráulico** de fecha del mes de enero de 2024- dos mil veinticuatro realizado por la empresa Grupo 4HCL y signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 6839679, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor y Juan Ignacio Ramón, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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 Póliza Número [REDACTED] 6 con fecha 15-quinze días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por AXA Seguros, S.A. DE C.V. con una vigencia del día 01-primer día del mes de marzo de 2024-dos mil veinticuatro hasta el día 01-primer día del mes de abril de 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor número 628, Zona Centro, CP 64000.

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

- Presenta **Estudio de Taludes** de fecha 22-veintidós días del mes de septiembre de 2023- dos mil veintitrés realizado por la Empresa Geotecnia de Monterrey y signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 1114748, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor esquina con Juan Ignacio Ramón, en Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

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

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

- Anexa 4-cuatro fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores a color del predio (lote baldío).

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en [REDACTED] 1 respecto al periodo facturado del 26-veintiseis días del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro al 26-veintiseis días del mes de febrero de 2024-dos mil veinticuatro.

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

- Presenta copia simple de **plano e Instructivo** con número de oficio 18853/SEDUSO/2022, de fecha 23-veintitrés de



mayo de 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del expediente administrativo S-017-2022, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se autoriza la **Fusión** de los lotes de expedientes catastrales [redacted] para para formar un solo cuerpo de 1,726.41 metros cuadrados, para quedar con el expediente catastral número [redacted] que se localiza en las Calles Diego de Montemayor y Juan Ignacio Ramón (antes General Terán), del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [redacted]

- Presenta copia simple Acta Fuera de Protocolo Numero **108/28,986/2022** de fecha 6-seis días del mes de septiembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaría Pública número 108- ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, respecto a la **certificación del Acta de Fusión de Inmuebles** solicitada por el Licenciado Cristian Ardían Lozano Tamez en calidad de Apoderado Legal de la sociedad mercantil INVERSIONES IN THE BOX, S.A.P.I. DE C.V. para los predios identificados con números de expedientes catastrales: [redacted] con superficie de 415.30 m2; [redacted] con superficie de 268.16 m2; [redacted] con superficie de 477.32 y [redacted] con superficie de 249.00 m2; mismo que queda unificado al expediente catastral [redacted] asignado por el instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mismo que cuenta con una superficie total de 1 726.41 metros cuadrados. Quedando registradas en el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León bajo el [redacted]

- Presenta copia simple de Instructivo y juego de planos (01 de 15 al 15 de 15) con número de oficio **SEDUSO/01065/2024**, de fecha 28-veintiocho días del mes de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, emitida dentro del expediente administrativo **L-000159-22**, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se autoriza la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (180 unidades de las cuales 118 unidades de no más de 45.00 m2 y 62 unidades superiores a 45.00m2): Comercio (09-nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y de Servicio (14 Oficinas Administrativas y estacionamiento Público** del expediente catastral número [redacted] que se localiza en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro de esta Ciudad, el cual tiene una superficie de 1726.41 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de **Cartulina** con número de Expediente Administrativo **TM-DETH-000187-23**, para una **Demolición Total de 415 metros cuadrados**, el predio ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón sin número, en Monterrey Nuevo León, bajo el expediente catastral [redacted]

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

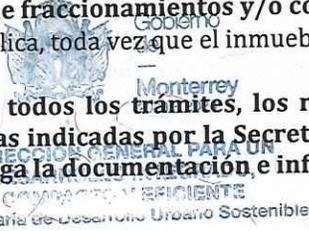
- Presento ficha ambiental ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático en fecha 08-ocho días del mes de marzo de 2024- dos mil veinticuatro, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **LTA-48/24** con número de oficio **DGDV-0816/24** de fecha a los 19-decinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, anexo al presente.

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

VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;

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

VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que



ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

14391

facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo USB.

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

- Presenta Acta Fuera de Protocolo Numero **143/92145/2023** de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaria Pública 143 - ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, respecto a la **certificación de la copia del Oficio con número 401.2C.2.232/2023 tramite INAH-02-003**, de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble de ubicación **Juan Ignacio Ramón No. 858** oriente entre Dr. Coss y Diego de Montemayor en el Centro de Monterrey Nuevo León, **"Sobre el particular, después de realizar una visita de inspección a los predios arriba señalados por parte de personal de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León, y haber investigado en los catálogos de este Instituto; le informo que, los bienes inmuebles en mención, no están considerados como Monumentos Históricos, ni colindante a uno y tampoco se encuentran dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos"**.

- Presenta Acta Fuera de Protocolo Numero **143/92142/2023** de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaria Pública 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, respecto a la **certificación de la copia del Oficio con número 401.2C.2.231/2023** de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble de ubicación **Juan Ignacio Ramón No. 856** oriente entre Dr. Coss y Diego de Montemayor en el Centro de Monterrey Nuevo León, **"Sobre el particular, después de realizar una visita de inspección a los predios arriba señalados por parte del personal de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León, y haber investigado en los catálogos de este Instituto; le informo que, los bienes inmuebles en mención, no están considerados como Monumentos Históricos, ni colindante a uno y tampoco se encuentran dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos"**. Lo anterior de conformidad con los artículos 36, 36 Fracción I y 44 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, artísticos e Históricas.

- Presenta Acta Fuera de Protocolo Numero **143/92144/2023** de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaria Pública 143 - ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, respecto a la **certificación de la copia del Oficio con número 401.2C.2.229/2023** de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Centro INAH, Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble de ubicación **Diego de Montemayor No. 628 Sur**, entre las calles de Juan Ignacio Ramón y Allende en el Centro de Monterrey Nuevo León, **"Sobre el particular, después de realizar una visita de inspección a los predios arriba señalados por parte del personal de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León, y haber investigado en los catálogos de este Instituto; le informo que, los bienes inmuebles en mención, no están considerados como Monumentos Históricos, ni colindante a uno y tampoco se encuentran dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos"**, Lo anterior de conformidad con los artículos 36, 36 Fracción I y 44 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, artísticos e Históricas.

- Presenta Acta Fuera de Protocolo Numero **143/92141/2023** de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaria Pública 143 - ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, respecto a la certificación de la copia del Oficio con número **401.2C.2.230/2023** de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble de ubicación **Diego de Montemayor No. 630 Sur**, entre las calles de Juan Ignacio Ramón y Allende en el Centro de Monterrey Nuevo León, **"Sobre el particular, después de realizar una visita de inspección a los predios arriba señalados por parte del personal del área de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León, y haber investigado en los catálogos de este Instituto; le informo que, los bienes inmuebles en mención, no están considerados como Monumentos Históricos, ni colindante a uno y tampoco se encuentran dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos"**, Lo anterior de conformidad con los artículos



36, 36 Fracción I y 44 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, artísticos e Históricos.

- Presenta copia simple de oficio número **1898-C/1822** de fecha 15-quince días del mes de octubre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subdirección General del Patrimonio Artístico Inmueble, Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (**INBAL**) en el cual informa que el inmueble ubicado en la calle **Diego de Montemayor número 628**, en la colonia Centro, "**NO CUENTAN con declaratoria de Monumento Artístico** publicada mediante Decreto en el Diario Oficial de la Federación, por lo que no se encuentran sujetos a lo estipulado por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

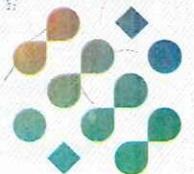
- Presenta copia simple de oficio número **1899-C/1823** de fecha 15-quince días del mes de octubre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subdirección General del Patrimonio Artístico Inmueble, Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (**INBAL**) en el cual informa que el inmueble ubicado en la calle **Diego de Montemayor número 630**, en la colonia Centro, "**NO CUENTAN con declaratoria de Monumento Artístico** publicada mediante Decreto en el Diario Oficial de la Federación, por lo que no se encuentran sujetos a lo estipulado por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

- Presenta copia simple de oficio número **1900-C/1824** de fecha 15-quince días del mes de octubre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subdirección General del Patrimonio Artístico Inmueble, Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (**INBAL**) en el cual informa que el inmueble ubicado en la calle **Juan Ignacio Ramón número 856**, en la colonia Centro, "**NO CUENTAN con declaratoria de Monumento Artístico** publicada mediante Decreto en el Diario Oficial de la Federación, por lo que no se encuentran sujetos a lo estipulado por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

- Presenta copia simple de oficio número **1901-C/1825** de fecha 15-quince días del mes de octubre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subdirección General del Patrimonio Artístico Inmueble, Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (**INBAL**) en el cual informa que el inmueble ubicado en la calle **Juan Ignacio Ramón número 858**, en la colonia Centro, "**NO CUENTAN con declaratoria de Monumento Artístico** publicada mediante Decreto en el Diario Oficial de la Federación, por lo que no se encuentran sujetos a lo estipulado por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

- Presenta Acta Fuera de Protocolo Numero **143/91590/2023** de fecha 17-dieciséis días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaría Pública 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, respecto a la certificación del **Acuerdo emitido por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía**, con EXP-JPSL-005 (ATIKO) de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, de forma **POSITIVO CONDICIONADO** el dictamen al proyecto de Usos Mixtos, Habitacional, Multifamiliar (36 pisos), Comercio, Servicio y Estacionamiento, en un los predios ubicados en la calle Diego de Montemayor 628 Sur; Juan Ignacio Ramón 856 oriente; Juan Ignacio Ramón 858 oriente y Diego de Montemayor 630 Sur con los Expedientes Catastrales **2** que posterior a la fusión es el expediente catastral **2**

- Presenta Acta Fuera de Protocolo Numero **143/93767/2024** de fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaría Pública 143- ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, respecto a la certificación de la copia del Oficio con número 139.003.03.482/23 de fecha 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, respecto al expediente catastral **2** y con superficie de 1,726.41 metros cuadrados en el que se pretende construir una torre de uso mixto, ubicado en el cruce de las calles Juan Ignacio Ramón y Diego de Montemayor, Barrio Santa Lucía, en el Municipio de Monterrey Nuevo León. Al respecto comunica que de acuerdo a las coordenadas Geográficas anexas a su solicitud se observa que en el predio en cuestión se encuentra una construcción sin vegetación por lo que, con fundamento en el artículo 28 fracción VII de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la protección al ambiente (LGEEPA) y en el artículo 5º. Inciso O) fracción I y 57 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y dado al carácter previo que otorga la Ley a la Evaluación del Impacto Ambiental, esta oficina de Representación No puede emitir opinión con respecto a los lineamientos solicitados.



- Acompaña Acta Fuera de Protocolo Numero **143/93102/2023** de fecha 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaría Pública 143 y ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, respecto a la certificación de la copia del Oficio número SADM-DG/SP-0785-23, emitido por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.**, de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto a la **Factibilidad de servicio de agua potable y drenaje sanitario** para un uso mixto, con un a cantidad de pre establecida de 118 departamentos de no más de 45 m2, 62 departamentos superiores a 45 m2, 9 locales y 14 oficinas, con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio, en una superficie 1,726.41 m2, ubicado en Calle Diego de Montemayor S/N Colonia Centro en el municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral **2**
- Acompaña Acta Fuera de Protocolo Numero **143/937670/2024** de fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaría Pública 143 y ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, respecto a la certificación de la copia del Oficio número DIE-089/2024, para la factibilidad de Energía Eléctrica emitido por la **Comisión Federal de Electricidad**, para el expediente catastral **2** el cual se destinará para un edificio Habitacional Multifamiliar de uso mixto con 180 Unidades Habitacionales (118 Unidades de no más de 45 m2, 62 unidades superiores a 45 m2); 09 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, 14 Oficinas y Estacionamiento Público, con vigencia de 6-seis meses calendario a partir de su fecha del presenta oficio.
- Presenta copia simple de **pago por Reposición de arbolado y carta compromiso** emitida por Viveros el Escorial con factura número E 9551 de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a 116-ciento dieciséis árboles nativo de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, además anexa copia simple de **pago por concepto de reposición de arbolado lineamientos L-000159-22** expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000033263 de fecha 08-ocho días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro.
- Acompaña copia simple de oficio número **234/IMPLANC/2020**, de fecha 23-veintitrés días del mes de octubre de 2020-dos mil veinte, mediante la cual **se confirma** que los terrenos ubicados en la calle Diego de Montemayor números 628, 630 y 858, así como el terreno ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón número 856, identificados con los expedientes catastrales **2** se ubican dentro de la **Zona DOT**, al estar localizados dentro de la franja de 500 metros de la línea del Metro y dentro del radio de 800 metros medidos del centro de la Estación Zaragoza.
- Presenta escrito donde solicita la asignación número oficial de número oficial, con fecha de 09-nueve días del mes de mayo de 2024- dos mil veinticuatro, firmado por el C. Cristian Adrián Lozano Tamez como apoderado Legal de INVERSIONES IN THE BOX S.A.P.I. DE C.V. y presenta croquis de levantamiento de números oficiales en donde se muestra que le corresponde otorgar el número 630-seiscientos treinta de la calle Diego de Montemayor Sur.

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

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

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

III. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, (6, 8, 9, 12, 13 y 14), 5 respectivamente, del presente.

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



- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos.

VI. Pago de derechos correspondientes;

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

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

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

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

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

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

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

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

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

- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) para Habitacional Multifamiliar 180 unidades habitacionales (118 unidades de no más de 45 m2; 62 unidades superiores a 45 m2); 09 Locales comerciales y de Servicios Agrupados, 14 Oficinas Administrativas y Estacionamiento Público.

VII. Derogado.

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

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

IX. Alineamiento Vial;

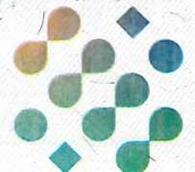
- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 7, del presente.

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

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

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

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



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

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV segundo párrafo del presente.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

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

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,559.94, con número de recibo folio 3170000033269 de fecha 08-ocho días del mes de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

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

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

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

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

- Presenta **carta Responsiva** de fecha 05 días de marzo del 2024-dosmil veinticuatro, como **Director Responsable de Obra** el Arquitecto **3** cédula profesional número 8547366, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral **2**

- Presenta **carta Responsiva** de fecha 16-deciseis días del mes de noviembre del 2023-dos mil veintitrés como **Asesor de Seguridad Estructural y Responsable de la Memoria de Calculo y Planos Estructurales** el Ing. Civil **3**



Martínez con número de cédula Profesional 2962222, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [redacted] 2

- Presenta **carta Responsiva** de fecha 16-deiciseis días del mes de noviembre del 2023-dosmil veintitrés de **Mecánica de Suelos** la Ingeniero Civil [redacted] 3 con cédula profesional número 5797379, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [redacted] 2
- Presenta **carta Responsiva** de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del 2024-dosmil veinticuatro de **Estudio de Movilidad e Impacto Vial**, firmada por el Ingeniero Civil [redacted] 3 con cédula profesional número 6569511, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [redacted] 2
- Presenta **carta Responsiva** de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del 2024-dosmil veinticuatro de **Estudio Geofísico**, firmada por la Ingeniero Civil [redacted] 3 con cédula profesional número 11987014, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [redacted] 2
- Presenta **carta Responsiva** de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del 2024-dosmil veinticuatro de **Estudio Geológico**, signada por el Ingeniero Civil [redacted] 3 con cédula profesional número 8166399, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [redacted] 2
- Presenta **carta Responsiva** de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del 2024-dosmil veinticuatro de **Estudio Hidrológico-Hidráulico**, que firma por el Ingeniero Civil [redacted] 3 con cédula profesional número 6839679, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [redacted] 2

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

- 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;
- Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y
- El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

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

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 3 del presente.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización en conjunto de la Licencia de Construcción y de la Licencia de Edificación para Habitacional Multifamiliar 180 unidades habitacionales (118 unidades de no más de 45 m2; 62 unidades superiores a 45 m2); 09 Locales comerciales y de Servicios Agrupados, 14 Oficinas Administrativas y Estacionamiento Público.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.



- Presenta oficio número **DGMEP/302/2024** de fecha 29- veintinueve días del mes de abril de 2024- dos mil veinticuatro, por el cual, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, **ratifica el Visto Bueno emitido previamente** en relación al expediente **L-159-22**, correspondiente a la factibilidad de uso de suelo, Fijación de Lineamientos generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para el desarrollo orientado al transporte de uso mixto como habitacional multifamiliar (180 viviendas) comercio (6 locales comerciales y de servicios agrupados) bodegas (62 unidades) y estacionamiento público.

E) DICTAMENES INTERNOS.

- Mediante **Oficio No. DGDV-0816/24**, del expediente LTA-48/24, de fecha a 19-diecinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000063-24-02** ubicado en Diego de Montemayor S/N, Zona Centro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **DPT/V/073/2024-** de fecha a los 15-quince días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.
- Mediante oficio número oficio **DGMEP/302/2024-** de fecha a los 29-veintinueve días del mes de abril del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría, se emitió **Ratificación de Visto Bueno emitido previamente de acuerdo con el proyecto autorizado y condicionado** el cual fue revisado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos.
- Mediante oficio número **DPT/E/028/MARZO/2024** de fecha a los 16-dieciseis días del mes de abril del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es CUMPLE y deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **DPT/G019/2024-** de fecha a los 17-diecisiete días del mes de abril del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Geológica- Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.
- Mediante oficio número oficio **DPT/H019/2024-** de fecha a los 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Hidrológica - Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.

F) DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-429-2023**, de fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León** otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el Proyecto Atiko, Torre Habitacional Multifamiliar 180 unidades habitacionales (118 unidades de no más de 45 m²; 62 unidades superiores a 45 m²); 09 Locales comerciales y de Servicios Agrupados, 14 Oficinas Administrativas y Estacionamiento Público, del predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor esquina con Juan Ignacio Ramón, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²



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 312, 316 fracciones I a V, 325 fracciones I a VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, incisos a), b) y c), 148 fracción I y II, 312, 313, 314, 316 fracciones I a V, 325 fracciones I a VII, 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 e), 12 fracción I, II y III, 14 fracción I (1.1), II (2.3) y III (3.9 y 3.14), 15 fracción I y II, 19 fracciones I a IV, 39, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV, 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. ANÁLISIS TÉCNICO.

1. 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 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

De acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en donde da frente a la Calle Diego de Montemayor, clasificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL**, en el cual el uso solicitado para **HABITACIONAL.-1.1.2 MULTIFAMILIAR; SERVICIOS.- 3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** son considerados como **PERMITIDOS** y para **COMERCIAL.- 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS Y SERVICIOS** se considera como **CONDICIONADO**.

Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros).2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar, comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de



Profesionistas), 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.

Es importante señalar, que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con las autorizaciones para Factibilidad de Uso de Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (180 unidades de las cuales 118 unidades de no más de 45.00 m2 y 62 unidades superiores a 45.00m2); Comercio (09-nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y de Servicio (14 Oficinas Administrativas y estacionamiento Público, emitida en fecha 28-veintiocho días del mes de febrero de 2024- dos mil veinticuatro dentro del Expediente administrativo número L-000159-22, 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 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.

2. INSPECCIÓN OCULAR.

De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arquitecto Mario Alberto Ríos Barrón, personal adscrito a esta secretaría en fecha 08-ocho días del mes de marzo del año del 2024-dos mil veinticuatro el suscrito, hace constar que:

"...El inmueble identificado corresponde a Predio Baldío, el cual se encuentra Delimitado con muro de block y barandal de acceso, en su interior presenta suelo de materia orgánica en su mayoría, observando restos de firme de concreto en algunas partes del mismo, como resultado de demolición tiempo atrás, al fondo del predio en zona poniente se observa un medio baño con losa de concreto y una estructura metálica con techumbre de lámina, mismas que fueron conservadas en el sitio, colindantes al límite de propiedad se ubican dos árboles de especie anacua y uno de especie palo blanco.

...Debido a las condiciones que se encuentra el predio; no se cuenta con cajones de estacionamiento.

...Debido a las condiciones que se encuentra el predio, no se observa áreas verdes de acuerdo a proyecto.

...Se anexa reporte fotográfico del interior, exterior y entorno del inmueble.

...Se anexa microzonificación del lugar."...

Es preciso señalar que el predio cuenta con un antecedente de demolición total, de fecha 17-deicisiete días del mes de octubre de 2023-dos mil veintitrés, referente al expediente administrativo TM-DETH-000187-23, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral 2

3. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 por Construir:	21,485.67 m2
ML de barda:	66.67 ml
M2 de Construcción total:	21,485.67 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar:	21,485.67 m2
M2 de Edificación total:	21,485.67 m2
M2 Estacionamiento Techado:	7,518.32 m2
Número de cajones de estacionamiento:	7 cajones para estacionamiento público y 226 cajones para el proyecto.



2. CUADRO DE ÁREAS.

NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO	253.50	2-Cisternas, cuarto de máquinas y registro sanitario.
PLANTA BAJA	1,185.92	06-Locales Comerciales, lobby departamentos, 3-elevadores y escaleras, 2-áreas de administración, comedor, baños, cuartos de basura, de objetos y site; acceso y salida a estacionamiento, 7-cajones para Estacionamiento Público tamaño estándar, área de carga y descarga, área de amenidades con baños, ludoteca, sala de juegos, asadores y jardín.
NIVEL 02	1,407.61	Estacionamiento para 23-cajones (15-cajones estándar; 06-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores, escaleras y cuartos de Lavandería y Pet shower y 4-cuartos de aprovisionamiento.
NIVEL 03	1,407.61	Estacionamiento para 41-cajones (30-cajones estándar 09-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores, escaleras y 16-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL 04	1,407.61	Estacionamiento para 41-cajones (30-cajones estándar 09-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores, escaleras y 16-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL 05	1,407.61	Estacionamiento para 41-cajones (30-cajones estándar 09-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores, escaleras y 16-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL 06	1,407.61	Estacionamiento para 36-cajones (22-cajones estándar 12-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores, escaleras, 09-ctos. de aprovisionamiento y área para subestación eléctrica.
NIVEL 07	480.37	Estacionamiento para 44-cajones (33-cajones estándar 09-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores, escaleras y 01-cto. de aprovisionamiento.
NIVEL 08	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 09	480.37	07-Departamentos (02 de +45 m2 y 05 de -45m2) 01-Oficina, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 10	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 11	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 12	480.37	07-Departamentos (02 de +45 m2 y 05 de -45m2) 01-Oficina, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 14	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 15	480.37	05-Departamentos (01 de +45 m2 y 04 de -45m2) 03-Oficinas, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 16	480.37	06-Departamentos (01 de +45 m2 y 05 de -45m2) 02-Oficinas, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 17	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.



NIVEL 18	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 19	480.37	07-Departamentos (02 de +45 m2 y 05 de -45m2) 01-Oficina, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 20	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 21	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 22	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 23	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 24	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 25	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 26	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 27	498.22	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 28	470.25	Área de amenidades con alberca, asadores, comedor, baños, gimnasio, 2 salas de tv, baños, sala de conferencias, 3-tres elevadores y escalera.
NIVEL 29	355.13	06-Departamentos(02 de +45 m2 y 04 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 30	346.60	06-Departamentos(02 de +45 m2 y 04 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 31	346.60	06-Departamentos(02 de +45 m2 y 04 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 32	346.60	06-Departamentos(02 de +45 m2 y 04 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 33	346.60	06-Departamentos(02 de +45 m2 y 04 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 34	365.80	06-Departamentos(02 de +45 m2 y 04 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 35	365.80	06-Oficinas Administrativas, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 36	365.80	03-Locales Comerciales, baños, 2 cuartos de aprovisionamiento, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL SOBREPESO	73.87	Sobrepeso de elevadores y escaleras
TOTAL	21,485.67	MULTIFAMILIAR 180 UNIDADES HABITACIONALES (118 UNIDADES DE NO MAS DE 45 M2 Y 62 UNIDADES SUPERIORES A 45 M2); 09 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS, 14 OFICINAS Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO.

3. 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.

Que de acuerdo a lo solicitado, para la aplicación de los beneficios de la **zona DOT** (Desarrollo Orientado al Transporte) el

30001



OFICIO No. SEDUSO /02099/2024
EXP. ADM. No. L-USDE-000063-24-02

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

Ahora bien, en relación a lo solicitado, el predio en cuestión cuenta con autorizaciones de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónicos de **Licencia de Uso de Suelo** para Habitacional Multifamiliar (180 unidades de las cuales 118 unidades de no más de 45.00 m2 y 62 unidades superiores a 45.00m2); Comercio (09-nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y de Servicio (14 Oficinas Administrativas y estacionamiento Público, emitida en fecha 28-veintiocho días del mes de febrero de 2024- dos mil veinticuatro dentro del **Expediente administrativo número L-000159-22**, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, refrenda la solicitud, realizando la petición de resolver con los lineamientos de acuerdo con el art. 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey para una **"Zona DOT"** de acuerdo a que el proyecto se encuentra en la franja de los 500 metros hacia ambos lados de la línea del metro. Lo anterior en congruencia con lo indicado en el numeral **10.2.3** de las estrategias de ordenamiento del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León 2013-2025.

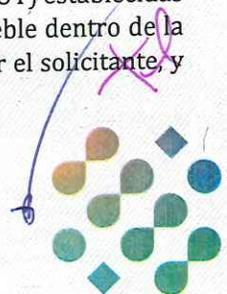
A su vez, en **fecha 22 veintidós de febrero de 2023 dos mil veintitrés**, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, emitió mediante oficio número **054/IMPLANC/2023**, opinión técnica respecto a la aplicación de la norma técnica para proyectos DOT, específicamente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

- "... I. El Dictamen de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de fecha 24 de Julio del año 2013, respecto a la autorización de la consulta pública para el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.**
- II. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.**
- III. Plano identificado como E03A del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025.**
- IV. Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey..."**

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

Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto le corresponde un **uso mixto** por consistir en una edificación con comercio y servicios en niveles varios, con 09-nueve Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, 14 Oficinas Administrativas, Estacionamiento Público y el uso habitacional multifamiliar en los niveles superiores, le resulta aplicable el supuesto establecido en la fracción I del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en atención a las estrategias de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, además de ubicarse dicho inmueble dentro de la franja de 500 metros a partir de la línea del metro (Línea 2), según se señala en el croquis presentado por el solicitante, y además estando dentro de un radio menor a 800 metros lineales de la estación de metro línea 2-dos.

2021 2024



Por lo tanto, le resulta aplicable lo señalado en el numeral 10.2.3 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, es decir, al estar dentro de la citada zona (DOT), por lo que para el proyecto que nos ocupa, **la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres**, lo cual fue analizado previamente por ésta Secretaría **dentro del expediente administrativo L-000159-22.**

ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento se considera Libre por encontrarse en zona DOT según lo señala el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y a lo descrito en la fracción XLV del artículo 4 fracción del mencionado Reglamento de zonificación, no obstante lo anterior, el proyecto resuelve cajones de estacionamiento de acuerdo al siguiente análisis:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Multifamiliar	1 cajón	Por vivienda	180- viviendas	180-cajones	233 cajones (167-estandar 54 compactos y 12-cajones para discapacitados)	SI CUMPLE
Locales Comerciales de Servicio Agrupados	30.00	M2	574.04	19- cajones		
Oficinas Administrativas	45.00	M2	578.47 m	13 cajones		
Estacionamientos Públicos o Privados*	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica		
REQUIERE UN TOTAL	212- CAJONES ESTACIONAMIENTO					

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

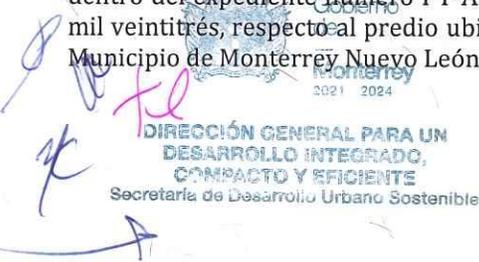
* El solicitante manifiesta en el plano (2 de 15) del proyecto presentado que para el Estacionamiento Público se destinan los 7-siete cajones de estacionamiento en planta baja y presenta el área libre complementaria de 138.11 m2 equivalente al 8% requerida, ubicada en la esquina que corresponde a la calle Diego de Montemayor con Juan Ignacio Ramón.

4. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

Por lo que, en atención a lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial dentro del expediente número PT-ALVI-000646-23, en fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitres, respecto al predio ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón y Calle Diego de Montemayor, S/N, Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral **2** en la cual señala





que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con la que colinda el predio, específicamente en la esquina formada por la intersección de estas vialidades (Juan Ignacio Ramón y Diego de Montemayor) deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en la Ley de la materia, así como 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 lo señalado por el 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;

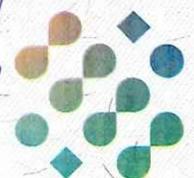
ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 180 UNIDADES HABITACIONALES, DE LAS CUALES 118 UNIDADES SON DE NO MAS DE 45.00 M2 Y 62 UNIDADES SUPERIORES A 45.00 M2); COMERCIO (09-NUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y DE SERVICIO (14 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO)**, en el inmueble ubicado en la calle **DIEGO DE MONTEMAYOR S/N EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] 2, el cual tiene una superficie total de **1,726.41 metros cuadrados**, donde se autorizan **construir 21,485.67 metros cuadrados**.

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

A) En cuanto a la Construcción:

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 15 al 15 de 15)**, 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 del **PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (180 unidades de las cuales 118 unidades de no más de 45.00 m2 y 62 unidades superiores a 45.00m2); COMERCIO (09-nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y DE SERVICIO (14 Oficinas Administrativas y estacionamiento Público)**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o **profesionistas responsables** que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos



de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

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

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

14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.

20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización



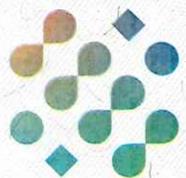
Gobierno
Monterrey
2021 - 2024



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 a lo siguiente:

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 15 al 15 de 15)** 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 Habitacional Multifamiliar 180 unidades habitacionales (118 unidades de no más de 45 m²; 62 unidades superiores a 45 m²); 09 Locales comerciales y de Servicios Agrupados, 14 Oficinas Administrativas y Estacionamiento Público
4. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. El proyecto debe 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 aberturas 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 No. DGDV-0816/24 y dictamen LTA-48/24 de fecha 19-decinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la etapa de construcción. -

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados 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 carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

Durante la etapa de operación. -

Generales

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

28. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "ATIKO en el municipio de Monterrey Nuevo León" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 1923/SMA-DIRA/23).

29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "ATIKO en el municipio de Monterrey Nuevo León"



30. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

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

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

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

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

34. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y 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 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.

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

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

Contaminación del Suelo

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

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

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

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

41. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

42. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

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

44. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

48. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

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



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

Reforestación

- 54. El predio cuenta con arbolado el cual será respetado e integrado al proceso de acuerdo al oficio presentado el día 18 de abril del presente año.
- 55. De acuerdo a plano presentado el proyecto no cuenta con área jardinada por lo que no requiere de arbolado en ésta área, en cuanto al estacionamiento deberá de contar con 1-un árbol de especie nativo con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medio a 1.20m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 117-ciento diecisiete árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 117-ciento diecisiete árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

Imagen Urbana

- 56. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
 - 57. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar las verificaciones necesarias para el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.**

D) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

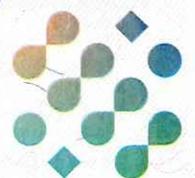
Mediante oficio número DPT/V/073/2024, de fecha 15-quince días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Tomando en cuenta que el proyecto de estacionamiento no sufre alteraciones con respecto al proyecto aprobado en el expediente administrativo L-159-22, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial señaladas en el acuerdo con numero de oficio SEDUSO 01065/2024 para el expediente administrativo L-159-22 de fecha de febrero del 2024.
- Se turna oficio a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público a fin de fijar las obligaciones correspondientes. La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten será necesario que se vuelva analizar por ésta dirección, para el efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud de Trámite de deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las

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



Construcciones del Municipio de Monterrey; y las disposiciones aplicables de la Ley de asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

E) El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en Materia de Movilidad señaladas en el acuerdo con número de Oficio DGMEP/302/2024, en el cual Ratifica el Visto Bueno emitido previamente de acuerdo con el proyecto autorizado y condicionado, para el expediente administrativo número L-USDE-000063-24-02, de fecha 29-veintinueve días del mes de abril de 2024- dos mil veinticuatro.

Al respecto, le informo que en el seguimiento al expediente en mención, y considerando el visto bueno emitido por ésta Dirección General de Movilidad y Espacio Público mediante oficio DGMEP/653/2023, en relación al expediente administrativo L-159-22, correspondiente a la factibilidad de uso de suelo, Fijación de Lineamientos generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para el desarrollo orientado al transporte de uso mixto como habitacional multifamiliar (180 viviendas) comercio (6 locales comerciales y de servicios agrupados) bodegas (62 unidades) y estacionamiento público, por lo tanto, ésta Dirección General **ratifica el visto bueno emitido previamente de acuerdo con el proyecto autorizado y condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:**

- El solicitante se compromete al suministro y la instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal del tramo de Juan Ignacio Ramón desde Diego de Montemayor hasta su cruce con Valentín Gómez Farías, tal como se indica en el plano autorizado.
- El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en la calle Juan Ignacio Ramón desde su cruce con Diego de Montemayor hasta la calle Valentín Gómez Farías, tal como se especifica en el plano autorizado.
- El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
- El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, al término de las obligaciones marcadas por ésta Dirección para su validación.
- Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

F) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/028/MARZO/2024 de fecha a los 28-veintiocho días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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



**OFICIO No. SEDUSO /02099/2024
EXP. ADM. No. L-USDE-000063-24-02**

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

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

G) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico en materia Geológica-Geotécnica oficio No. DPT/G019/ 2024 de fecha a los 17-diecisiete días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el asesor en los estudios Presentados.

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

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

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

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico en materia Hidrológica- Hidráulica con oficio No. DPT/H019/ 2024 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además de deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y problemas que éstos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - a. Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - b. No depositar material producto de los movimientos de las tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - c. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo:



riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey.

5. Deberá tomar en cuenta lo establecido en el Artículo 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey: "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje".

6. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y prejuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

7. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.

8. Por lo anterior es responsabilidad del Director responsable de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en éste proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:



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

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

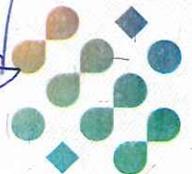
- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y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

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar equipos 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: Monterrey

- Considerar tecnologías de energía renovable como:



- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

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

• En el oficio No. **DPCE-SAP-AR-429-2023** de fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para la **Proyecto Atiko**, Torre Habitacional Multifamiliar 180 unidades habitacionales (118 unidades de no más de 45 m2; 62 unidades superiores a 45 m2); 09 Locales comerciales y de Servicios Agrupados, 14 Oficinas Administrativas y Estacionamiento Público, ubicado en la Calle Diego de Montemayor Sur No. 551, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] con las que deberá contar establecimiento para su segura operación como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

K) Debe respetar y dar cumplimiento a lo que señala el acuerdo emitido por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, con número **EXP-JPSL005 (ATIKO)**, de fecha 22 de mayo de 2023-dos mil veintitrés, en el cual señala como recomendaciones generales las siguientes:

"El propietario deberá cumplir con:

1. Cumplir con lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y otras leyes en la materia, así como el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y demás requerimientos municipales aplicables o disposiciones que señale la autoridad competente.
2. Cumplir las recomendaciones que emanan de las observaciones contenidas en el Dictamen del Comité Técnico fechado el 21 de Octubre de 2022.
3. Cumplir con las especificaciones y recomendaciones indicadas por el Centro INAH NL para estos predios y de igual manera se deberá notificar al mencionado Centro, sobre cualquier hallazgo de restos y/o material histórico y arqueológico importante ya sea durante la demolición como en su posterior fase del proyecto de Nueva Construcción.
4. Los lineamientos que en su caso emita la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, A.C.
5. Las disposiciones referentes a las demoliciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
6. El proyecto de edificación que en su caso llega a aprobarse por la Autoridad competente deberá propiciar que la infraestructura urbana sea de instalación subterránea.
7. Prever de conformidad a las disposiciones aplicables la ampliación de la infraestructura de drenaje pluvial existente en la zona a desarrollar.
8. Previo y durante los trabajos de demolición se deberá proveer todos los acordonamientos, tapiales, puntuales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios o que determine en cada caso la autoridad municipal correspondiente.
9. Acudir a la Autoridad competente (Agua y Drenaje Monterrey) para que dicten las medidas a realizar en razón de las especificaciones de la Nueva Construcción.

...La Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, con carácter **POSITIVO** **CONDICIONADO**, el presente Dictamen, siempre y cuando se respeten las preexistencias colindantes, así como los lineamientos



que al efecto señalen las autoridades de agua y drenaje y, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, así como las recomendaciones contenidas en el presente dictamen.”

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

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

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

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

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

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

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

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

DECIMO PRIMERO. Expídanse las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACION PARA



HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 180 UNIDADES HABITACIONALES, DE LAS CUALES 118 UNIDADES SON DE NO MAS DE 45.00 M2 Y 62 UNIDADES SUPERIORES A 45.00 M2); COMERCIO (09-NUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y DE SERVICIO (14 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO), en el inmueble ubicado en la calle DIEGO DE MONTEMAYOR S/N EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. **2**; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la C. Lic. Tania Virginia Neri Borjas, Encargada del Despacho de la Secretaría Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



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

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

[Signature]
NLMM/MACS/Ncgg/Lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Enrique Rodriguez Gonzalez en su carácter de Propietario siendo las 4:30pm horas del día 31 del mes de Mayo del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Yvonne Beltran Maldonado
No. DE GAFETE 214303

FIRMA *[Signature]*

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Enrique Rodriguez Gonzalez
IDENTIFICACIÓN **5**

FIRMA **7**

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000063-24-02
	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 Póliza, 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.	