



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO 851-01643 Y FIDEICOMISO 851-01687. Domicilio: Senda Otoñal Número 4733, Villa las Fuentes, Monterrey, Nuevo León. Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000085-24-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los los 19-diecinueve días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro. --VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000085-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 17-diecisiete de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, los C.C. Jorge Martínez Ráez y Rafael Andrés Garza Camargo, en representación legal de BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 851-01643 y FIDEICOMISO 851-01687, quien es propietaria del inmueble ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales (70) 19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 19-002-007, 19-002-024 y 22-108-001 con una superficie de 21,961.18, metros cuadrados (LOTE 001= 2,051.67 M2, LOTE 002=1,958.13 M2, LOTE 003=12,653.71, LOTE 007=3,945.59 M2, LOTE 024=767.87 M2 LOTE 001= 584.21 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (550-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTÓ), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, RESTAURANTES Y HOTEL PREVIAMENTE AUTORIZADOS, PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS, VIVIENDA Y TIENDAS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES, ADMINISTRACIÓN PRIMADA, ALIMENTOS Y BEBIDAS, ALOJAMIENTO, MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, RESTAURANTES Y HOTEL, respecto a los predios descritos, con antelación. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. 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 fracciones IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 y 125 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, artículos 160 Y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

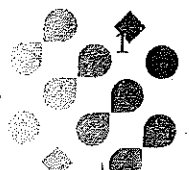
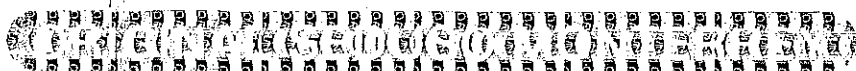
A) Para el trámite de licencia de construcción (Regularización), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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;

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

16681



- 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 Regularización de construcción de 13,907.83 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4c.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 125, el cual establece que: "...Cuándo se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación:

Considerando que la Regularización de construcción es de 13,907.83 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4c, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 10 (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 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

• Presenta Solicitud de trámite firmada por los C.C. Jorge Martínez Páez y Rafael Andrés Garza Camargo en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "BANCO REGIONAL" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO (F-851-01643 F-851-01687) en su carácter FIDUCIARIA, de los predios ubicados en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 19-002-007, 19-002-024 y 22-108-001, a través de la cual solicita la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) EN MULTIFAMILIAR (550-DEPARTAMENTOS), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL PREVIAMENTE AUTORIZADOS, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra el Arquitecto [REDACTED] con cedula profesional 3 [REDACTED] quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha a los 12-dos 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. Acreditar la Licencia de Uso de Suelo o Edificación,

• Presenta copia simple de Planos (1 de 28 al 28 de 28), Cartulina e Instructivo, con número de oficio SEDUE 15080/2020, expediente administrativo L-000171-19 de fecha a los 06-seis días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, mediante el cual AUTORIZO la Licencia de Construcción (Demolición Parcial y obra nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (550-quinientos cincuenta unidades de Vivienda Tipo Departamento), Locales Comerciales y de Servicios agrupados (42-unidades), Oficinas Administrativas, Restaurantes (07-siete Unidades), Salones de Eventos (02-dos unidades) y Hotel, en el predio ubicado en la Avenida Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio con una superficie de 22,008.07 metros cuadrados, y una construcción total de 254,499.79 metros cuadrados, identificado con los números de expediente catastral 70) 19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 22-108-001, 19-002-007 y 19-002-024.

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

• No aplica este requerimiento para este tipo de trámite.

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

- Escritura Pública Número 1,871-mil ochocientos setenta y uno, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 14-catorce días del mes de febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaría Pública 122-ciento veintidós, con ejercicio en esta Ciudad; la cual contiene la Constitución de una Institución de Banca Múltiple que se denominará "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", SOCIEDAD ANONIMA. Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio Primer Distrito, bajo número 799, Folio 239, Volumen 412, Libro 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, Unidad Monterrey de fecha 03-tres días del mes de mayo del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro.
- Escritura Pública Número 35,117-treinta cinco mil ciento diecisiete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 06-seis días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en ésta Ciudad; mediante la cual la sociedad denominada "Banco Regional de Monterrey, S.A.", Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero MODIFICA SUS ESTATUTOS SOCIALES, que incluye la modificación de la denominación del Banco para quedar como "BANCO REGIONAL", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO. Registrada ante el Registro Público de Comercio, bajo número de Folio Mercantil Electrónico 44348, de fecha 06-seis días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho.
- Escritura Pública Número 29,954-veintinueve mil novecientos cincuenta y cuatro, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 30-treinta días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; mediante la cual la Licenciada María del Roble Galván Kruger en su carácter de DELEGADO FIDUCIARIO DE BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO DEL FIDEICOMISO 851-01643 que ocurre a otorgar un PODER ESPECIAL para actos de ADMINISTRACIÓN a favor de los señores Mario Alberto Flores González y Jorge Martínez Páez, para que lo ejerzan CONJUNTA O SEPARADAMENTE.
- Escritura Pública Número 37,827-treinta y siete mil ochocientos veintisiete en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-seis días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta ciudad; mediante la cual la licenciada María del Roble Galván Kruger en su carácter de Delegado Fiduciario de BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO que ocurre a otorgar un PODER ESPECIAL en cuanto a su objeto y GENERAL en cuanto a sus facultades para ACTOS DE ADMINISTRACIÓN limitado al Fideicomiso 8511-01687 a favor de la sociedad denominada Inmobiliaria BH SANTA MARÍA, S.A. DE C.V. y de los Ingenieros Rafael Andrés Garza Martínez, Rafael Andrés Garza Camargo y Gabriel Garza Camargo, para que lo ejerzan CONJUNTA O SEPARADAMENTE.
- Presenta Carta Poder Simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgantes la sociedad denominada "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO siendo representada por el C. Jorge Martínez Páez (Fideicomiso 851-01643) y por el C. Rafael Andrés Garza Camargo (Fideicomiso 851-01687) y como apoderado el [REDACTED] para que realice los trámites en la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en el Boulevard Antonio L. Rodríguez Número 3050, Colonia Santa María, en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los números de expedientes catastrales 70) 19-002-001, 002, 003, 007 y 024 y 22-108-001, y en la cual presenta dos testigos la C. [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Jorge Martínez Páez, con Número [REDACTED] (representante legal de la sociedad denominada "BANCO REGIONAL", S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso 851-01643).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Rafael Andrés Garza Camargo, con Número [REDACTED] (representante legal de la sociedad denominada "BANCO REGIONAL", S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso 851-01687).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] (Gestor).



- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 45 a 45 de 45) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por los C.C. Jorge Martínez Páez y Rafael Andrés Garza Camargo, en su carácter de apoderados legales de la sociedad denominada "BANCO REGIONAL" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO (F-851-01643 F-851-01687), como FIDUCIARIA de los predios que nos ocupa, esto en relación al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) EN MULTIFAMILIAR (550-DEPARTAMENTOS), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, RESTAURANTES Y HOTEL PREVIAMENTE AUTORIZADOS, signado también por el Director Responsable de Obra, Arquitecto [REDACTED], con cédula profesional [REDACTED] quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha [REDACTED] a los 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

5. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.

- Escritura Pública Número 162,651-ciento sesenta y dos mil seiscientos cincuenta y uno, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 11-once días del mes de julio del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; la cual contiene un CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA DESARROLLO INMOBILIARIO (en lo sucesivo Fideicomiso 851-01643), de los inmuebles bajo los expedientes catastrales 70) 19-002-001, 002 y 003 y 22-108-001, y con el carácter de FIDUCIARIA BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO Representada por su Delegado Fiduciario la Licenciada Natalia Marlene Jaramillo Echavarría. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 1,0631, Volumen 303, Libro 425, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 26-veintiseis días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve.

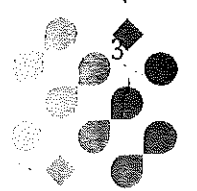
- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo número 122/201,072/21, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 29-veintinueve días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad; levantada a solicitud de señor Mario Alberto Flores González en representación de la sociedad denominada BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, actuando en el FIDEICOMISO 861-01643, mediante el cual se Ratifica el escrito de la solicitud de inscripción de la rectificación de medidas de los lotes con expedientes catastrales 70) 19-002-001, 002 y 003 y 22-108-001. El anterior documento se encuentra Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 6,013, volumen 125, libro 121, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 14-catorce días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno.

- Escritura Pública Número 35,305-treinta cinco mil trescientos cinco, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 28-veintiocho días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en ésta ciudad; la cual contiene un CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN (en lo sucesivo Fideicomiso 851-01687), de los inmuebles bajo los expedientes catastrales 70) 19-002-0007 y 024, y con el carácter de Fiduciaria BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO Representada por su Delegado Fiduciario la Licenciada Natalia Marlene Jaramillo Echavarría. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 11,198, Volumen 300, Libro 448, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 11-once días del mes de diciembre del año 2018-dos mil dieciocho.

- Escritura Pública Número 38,573-treinta y ocho mil quinientos setenta y tres, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 12-doce días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en ésta Ciudad; la cual contiene una RETIFICACIÓN DE MEDIDAS RESPECTO A DIVERSOS INMUEBLES bajo los expedientes catastrales 70) 19-002-0007 y 024, y con el carácter de Fiduciaria BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO Representada en este acto por la sociedad denominada INMOBILIARIA BH SANTA MARÍA, S.A. DE C.V. representada por el Ingeniero [REDACTED] (en lo sucesivo el propietario). Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 6,425, Volumen 125, Libro 129, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey de fecha 01-un día del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno.

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

16682



- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Fernando Muñoz Urbina, con Número [REDACTED] (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] con Número [REDACTED] (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] con Número [REDACTED] (Testigo).

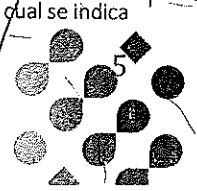
6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio: 396C-10483 con fecha de pago a 12-doce días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del 2-segundo y 3-tercer Bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro de Predial para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 19-002-001.
- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio: 396C-10484 con fecha de pago a 12-doce días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del 2-segundo y 3-tercer Bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro de Predial para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 19-002-002.
- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio: 396C-10485 con fecha de pago a 12-doce días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del 2-segundo y 3-tercer Bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro de Predial para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 19-002-003.
- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio: 407A-2879 con fecha de pago a 14-catorce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro de Predial para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 19-002-007.
- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio: 407A-2880 con fecha de pago a 14-catorce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de los 06-seis Bimestre del año 2023-dos mil veintitrés y 2024-dos mil veinticuatro de Predial para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 19-002-024.
- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio: 396C-10846 con fecha de pago a 12-doce días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de los 2-segundo al 06-sexto Bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro de Predial para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 22-108-001.

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000289/19 en fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en el Boulevard Constitución sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales 70)19-002-007 y 19-002-024, en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para Boulevard Díaz Ordaz deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para el Boulevard Antonio L. Rodríguez deberá respetar una banqueta de 2.00 metros de ancho mínimo.

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000292/19 en fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en el Boulevard Constitución y Santa Bárbara sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales 70)19-002-001, 19-002-002, 19-002-003 y 22-108-001, en el cual se indica



que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para Boulevard Díaz Ordaz y Santa Bárbara deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para el Boulevard Antonio L. Rodríguez deberá respetar una banqueta de 2.00 metros de ancho mínimo.

8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio N° DPCE-SAP-AR-135-2024 de fecha 12-dos días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de Proyecto de Construcción (Ampliación y Regularización), Uso de Edificación para Vivienda Multifamiliar (550-unidades de Departamentos) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Oficinas, Restaurantes y Hotel, ubicada en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, Colonia Santa María, Monterrey Nuevo León, identificados con los números de expedientes catastrales 19-002-001, 002, 003, 024, 22-108-001, 19-002-007; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

- Presenta copia simple de planos y Dictamen con el Folio IR24-103 de fecha 12-dos días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Licencias Municipales de Construcción (Ampliación y Regularización), y Licencia de Uso de Edificación para Vivienda Multifamiliar (550-unidades de departamentos, Locales Comerciales y Servicios Agrupados; Oficinas, Restaurantes y Hotel, ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050; Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 22-108-001, 19-002-007 y 19-002-024.

9. Estudio de impacto vial.

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por MC. Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] 3 (Ingeniería de Transito), en relación al proyecto solicitado, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, para el predio ubicado Avenida Boulevard Antonio L. Rodríguez, en su cruce con las Avenidas Boulevard. Díaz Ordaz y Santa Bárbara, Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 19-002-001, 1-002-002, 19-002-003, 19-002-007, 19-002-024 y 22-108-001.

10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este reglamento.

- Presenta estudio de revisión estructural, de fecha 18-dieciocho días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro elaborada por JF INGENIERIA, anéxa Carta Responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada por el Ing. [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] 3 para la revisión de las áreas a regularizar de las Torres "Avalón fase 1" y "Torre 1", ubicado en el Boulevard Antonio L. Rodríguez, Numero 3050, Colonia Santa Maria, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 19-002-001, 1-002-002, 19-002-003, 19-002-007, 19-002-024 y 22-108-001.

B) Para el trámite de licencia de construcción (ampliación), 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:"

Monterrey
2021 2024

SECRETARÍA GENERAL PARA UN
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
SECRETARÍA DE LICENCIAMIENTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- 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 AMPLIACIÓN de construcción de 104,056.19 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:"

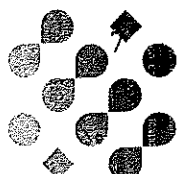
Considerando que la AMPLIACIÓN de construcción/es de 104,056.19 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4c, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;
2. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.
3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.
4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.
5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
 - Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numerales 1, 3, 4, 5 y 6 del presente Dictamen.
6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.
 - Presenta Memoria de Calculo Estructural de fecha 11-once días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ing. Civil [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 11-once días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez, Zona Santa Maria, Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 19-002-007, 19-002-024, 22-108-001.
7. Alineamiento Vial.
 - Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 7 del presente Dictamen.
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, realizados y signados por el Ingeniero Civil [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha 11-once días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado Boulevard Antonio L. Rodríguez, zona Santa Maria en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 19-002-001, 1-002-002, 19-002-003, 19-002-007, 19-002-024 y 22-108-001.

9. Estudio de mecánica de suelos.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

16684



Estudios presentados en los antecedentes con expediente administrativo L-000171-19:

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 07-siete días del mes de agosto del año 2019-dos mil diecinueve, realizado y signado por el MI [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 01-un día del mes de julio del año 2024, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Blvd. Antonio L. Rodríguez, número 3054, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 19-002-007 y 19-002-024
 - Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha del mes de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Blvd. Antonio L. Rodríguez, número 3050, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
 - Presenta Estudio de Mecánica de Suelos para Construcción del Proyecto AVALÓN FASE 02, de fecha a 23-veintitres días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, realizado y signado por Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] respectivamente, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, en la Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
 - Presenta Estudio de Mecánica de Suelos para Construcción del Proyecto AVALÓN FASE 02, de fecha a 22-veintidos días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, realizado y signado por Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] respectivamente, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, en la Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
 - Presenta Estudio de Mecánica de Suelos para Construcción del Proyecto AVALÓN FASE 02 ANEXO 1, de fecha a 22-veintidos días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, realizado y signado por Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] respectivamente, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, en la Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León
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:

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 8 del presente Dictamen.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 1904/SPMARN-IA/20 de fecha a los 2-dos días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO; en un predio ubicado en el Boulevard Antonio L. Rodríguez esquina con Santa Bárbara, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey N.L. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

13. Estudio de impacto vial.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 9 del presente Dictamen.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta Estudio de Hidrológico, de fecha 30-treinta días del mes de marzo del 2020-dos mil veinte, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 03-tres días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez (antes Constitución) número 3050, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey N.L. e identificado con el número de Expediente Catastral (70)19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 19-002-007, 19-002-024 y 22-108-001.

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.

Monterrey
2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



- Presenta copia simple de Póliza [redacted] 4 le fecha 1°-primer día del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés expedida por CHUBB SEGUROS MÉXICO SOCIEDAD ANONIMA con una vigencia del 29-veintinueve días del mes junio del año 2023-dos mil veintitrés a los 29-veintinueve días del mes junio del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la Construcción de Oficinas Administrativas de ventas de Departamentos ubicado en Boulevard Constitución número 3050 en la Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León. La cual acorde al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá estar vigente durante el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra.

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 Estabilidad de Taludes para Construcción del Proyecto AVALÓN FASE 02, de fecha a 23-veintres días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, realizado y signado por Ing. [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] respectivamente, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, en la Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes para Construcción del Proyecto AVALÓN FASE 02, de fecha a 22-veintidos días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, realizado y signado por Ing. [redacted] 1 con número de cédula Profesional [redacted] 3 respectivamente, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, en la Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes para Construcción del Proyecto AVALÓN FASE 04, de fecha a 23-veintres días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, realizado y signado por Ing. [redacted] 1 con número de cédula Profesional [redacted] 3 respectivamente, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, en la Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes para Construcción del Proyecto AVALÓN FASE 04, de fecha a 23-veintres días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, realizado y signado por Ing. [redacted] 1 con número de cédula Profesional [redacted] 3 respectivamente, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, en la Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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;

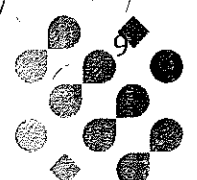
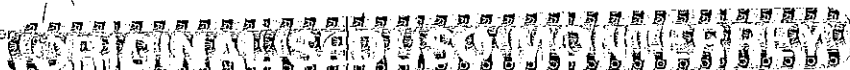
- Anexa 4-cuatro fotografías interiores y 04-cuatro fotografías exteriores del predio.

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 la calle Senda Otoñal número 4733, Colonia Villa Las Fuentes, Monterrey Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Planos (1 de 28 al 28 de 28), Cartulina e Instructivo, con número de oficio SEDUE 15080/2020 expediente administrativo L-000171-19 de fecha a los 06-seis días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la entonces Secretaria



de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, mediante el cual AUTORIZO la Licencia de Construcción (Demolición Parcial y obra nueva) y Uso de Edificación, para Multifamiliar (550-quinientos cincuenta unidades de Vivienda Tipo Departamento), Locales Comerciales y de Servicios agrupados (42-unidades), Oficinas Administrativas, Restaurantes (07-siete Unidades), Salones de Eventos (02-dos unidades) y Hotel, en el predio ubicado en la Avenida Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio con una superficie de 22,008.07 metros cuadrados, y una construcción total de 254,499.79 metros cuadrados, identificado con los números de expediente catastral 70) 19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 22-108-001,, 19-002-007 y 19-002-024.

- Presenta copia simple de Instructivo, con número de Oficio SEDUSO 01872/2024, de fecha 10-diez días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro emitido dentro del expediente administrativo L-FLDA-000084-24-02, por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS, en el inmueble ubicado frente al Boulevard Antonio L. Rodríguez (antes Avenida Constitución) número 3050, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con los expedientes catastrales números 70) 19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 19-002-007, 19-002-024 y 22-108-001, con una superficie total de 22,008.07 metros cuadrados.

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

- Presenta copia de Ficha Ambiental, recibida por esta Secretaría en fecha 20-veinte días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, a través de la cual la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría en donde se menciona que deberá presentar resolutive del Manifiesto de Impacto Ambiental del Estado de Nuevo León.
- El interesado acompaña oficio número 1904/SPMARN-IA/20 de fecha 02-dos de Octubre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la preparación del sitio y construcción de 5-cinco edificios de usos mixtos (multifamiliar, locales comerciales, oficinas, restaurantes, salón de eventos y hotel), en un área conformada por nueve predios con una superficie de 22,008.07 veintidós mil ocho punto cero cuatro metros cuadrados, ubicado en la Avenida Boulevard Antonio L. Rodríguez esquina con Av. Santa Bárbara, Colonia Santa María en el municipio de Monterrey, Nuevo León, señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutive aportado en su momento por el interesado.

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

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

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

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

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

- Presenta copia simple de pago por Reposición de arbolado y emitida por Viveros Nuevo León con factura número de D 9095 de fecha 09-nueve días del mes de junio del año 2020-dos mil veinte, correspondiente a 534 -árboles encino siempre verde de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado L-000171-19 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3010000061869 de fecha 02-dos días del mes de julio del año 2020-dos mil veinte.
- Presenta copia simple de PAR-000450-20 en el cual se emitieron Lineamientos Ambientales de fecha 27- veintisiete días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte en el cual se requirió la reposición de 185 -ciento ochenta y cinco arboles al vivero municipal. (anexa factura D 9694 de fecha 28-veintiocho días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, correspondiente a 185-arboles encino siempre verde de 2" de diámetro de tronco al vivero municipal)

Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
CONCEPTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- Presenta copia de oficio número 24947/DJ/2024 de fecha 16-dieciséis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por el titular de la Unidad Jurídica del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante la cual informa que los predios identificados con los expedientes catastrales 19-002-001, 19-002-002, 19-002-007 y 19-002-024 se ubican en la Colonia SANTA MARÍA del Municipio de Monterrey Nuevo León.
 - Presenta Comprobante Domiciliario Catastral, expedido por Instituto Registral y Catastral del Gobierno del Estado de Nuevo León, relativo al expediente catastral 70)19-002-024, del predio ubicado en el Blvd. Constitución número 3054, Colonia Santa María, Monterrey Nuevo León.
 - Presenta Comprobante Domiciliario Catastral, expedido por Instituto Registral y Catastral del Gobierno del Estado de Nuevo León, relativo al expediente catastral 70)19-002-007, del predio ubicado en el Blvd. Constitución número 3054, Colonia Santa María, Monterrey Nuevo León.
- C) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

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

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

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

- Presenta copia simple de Planos (1 de 28 al 28 de 28), Cartulina e Instructivo, con número de oficio SEDUE 15080/2020, expediente administrativo L-000171-19 de fecha a los 06-seis días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, mediante el cual AUTORIZO la Licencia de Construcción (Demolición Parcial y obra nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (550-quinientos cincuenta unidades de Vivienda Tipo Departamento), Locales Comerciales y de Servicios agrupados (42-unidades), Oficinas Administrativas, Restaurantes (07-siete Unidades), Salones de Eventos (02-dos unidades) y Hotel, en el predio ubicado en la Avenida Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio con una superficie de 22,008.07 metros cuadrados, y una construcción total de 254,499.79 metros cuadrados, identificado con los números de expediente catastral 70) 19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 22-108-001,, 19-002-007 y 19-002-024.

- Presenta copia simple de Instructivo, con número de Oficio SEDUSO 01872/2024, de fecha 10-diez días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro emitido dentro del expediente administrativo L-FLDA-000084-24-02, por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS, en el inmueble ubicado frente al Boulevard Antonio L. Rodríguez (antes Avenida Constitución) número 3050, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con los expedientes catastrales números 70)19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 19-002-007, 19-002-024 y 22-108-001, con una superficie total de 22,008.07 metros cuadrados.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

- D) 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":

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

Handwritten mark resembling a stylized 'S' or 'J'.

Handwritten mark resembling a stylized 'P'.

Handwritten mark resembling 'tel'.



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 1,5,5,6,4 del Artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, del presente Dictamen.

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

En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 4, del presente Dictamen.

En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B) numeral adicional fracción IV del presente Dictamen.

- 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 B), numeral adicional fracción I, del presente Dictamen.

- IX. Alineamiento Vial;

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

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

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 8, del presente Dictamen.

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

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;

No aplica, toda vez que el inmueble ya cuenta con antecedentes de Uso de Suelo para la función solicitada.

- XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

de
Monterrey
2021 2024

SECRETARÍA DE URBANISMO PARA UN
DESARROLLO SOSTENIBLE
DIRECCIÓN DE URBANISMO
SECRETARÍA DE URBANISMO PARA UN
DESARROLLO SOSTENIBLE



Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B) numeral adicional fracción V, del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, del presente Dictamen

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 3460000078923 de fecha 18-dieciocho días del mes de abril 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 B), numeral adicional Fracción III del presente Dictamen.

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 partulina 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 B), numeral adicional IV del presente Dictamen.

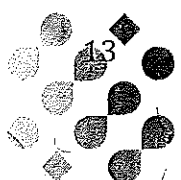
XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.

Presenta carta Responsiva de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro como Director Responsable de Obra en relación al proyecto solicitado, el Arquitecto [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 22-108-001, 19-002-007 y 19-002-024.

Presenta carta Responsiva de fecha 11-once días del mes de marzo del 2024-dos mil veinticuatro como Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales en relación al proyecto solicitado, el Ingeniero [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en el Boulevard Antonio L. Rodríguez, Zona Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 19-002-007, 19-002-024, 22-108-001.

Presenta carta Responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de junio del 2024-dos mil veinticuatro como Responsable del Peritaje y revisión Estructural en relación al proyecto solicitado, el Ingeniero Civil [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en el Boulevard Antonio L. Rodríguez, Zona Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 19-002-007, 19-002-024, 22-108-001.

Presenta carta Responsiva de fecha del mes de marzo del 2024-dos mil veinticuatro como Responsable del Estudio de Movilidad e Impacto Vial, en relación al proyecto solicitado, el M.C. Ing. [redacted] con Cédula Profesional número [redacted] Ingeniería de Transito para el predio ubicado en el Boulevard Antonio L. Rodríguez en su cruce con las Avenidas Santa Bárbara, en la Zona Santa María, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 19-002-007, 19-002-024, 22-108-001.



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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;
- VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley; y

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 5, 5, 1, 4 y 9 respectivamente, del presente Dictamen.

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

- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso D), fracción V, del presente Dictamen.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso D), fracción XV y XVI, del presente Dictamen.
- En el expediente obra el oficio No. 24947/DJ/2024, emitido por el Titular de la Unidad Jurídica del Instituto Registral y Catastral del Estado, quien señala que los lotes catastrales materia del presente trámite se ubican en la Colonia Santa María del Municipio de Monterrey, acompañando copia del plano relativo aprobado el 14-catorce de febrero de 1994-mil novecientos noventa y cuatro.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I a V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

Gobierno
Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA LIM
SEMANTELLU INTEGRADO,
DISEÑO Y EVOLUCIÓN
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. A fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral (70) 19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 19-002-007, 19-002-024 y 22-108-001, tenemos que 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, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO SAN JERONIMO dando frente a la Boulevard Antonio I. Rodríguez en una Zona Clasificada como CMI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO. Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de Cumplimiento de requisitos, inciso-B) numeral adicional fracción IV del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con diversas autorizaciones de Uso de Suelo para la función pretendida; mismo que fue aprobado en base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratás a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, por lo que 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. Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes de la presente resolución, queda señalado que el predio ya cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE), COMERCIO Y SERVICIOS mediante Oficio N° SEDUSO/01872/2024 y N° de expediente administrativo L-FLDA-000084-24-02 de fecha 10-diez días del mes de mayo del año 2024, dos mil veinticuatro.

TERCERO. Verificación física. De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arq. Aarón I. Herrera Cabral personal adscrito a esta secretaría en fecha a los 09-nueve días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro el suscrito, hace constar que al momento de la visita se pudo observar que, el uso de suelo actual en la construcción del predio es multifamiliar de departamentos y locales comerciales con espacio en sótanos para cajones de estacionamiento correspondiente a la fase 1. Actualmente se encuentra la construcción en todas las losas de entepiso y muros exteriores de block hebel incluyendo los estacionamientos en sótano, del nivel 1 al 11 se encontró la distribución de muros con canaletas y la primera hoja de tabla roca con instalación eléctrica e hidrosanitaria sin acabados en muros, del nivel 12 al 27 no hay 13 solo existe canaletas para recibir la primera hoja de tabla roca. Corroborando la tabla de áreas en el predio presentada en plano 1 de 45 existe diferencias en los m2 totales, en los niveles existentes a los representados y en las nomenclaturas proyectadas en planos arquitectónicos se manejan 34 niveles los cuales no corresponden con lo existente construido, contemplando el sótano 4 y 3 el cual es de la torre colindante. Los niveles existentes en la torre de la fase 1 es de 8 sótanos, 27 niveles, azotea y sobrepaso. Cotejando las plantas arquitectónicas con lo existente en el edificio si corresponde la distribución, las áreas y los accesos proyectadas en plantas arquitectónicas incorporando 1 nivel de amenidades del edificio en fase 1, a excepción de lo mencionado en punto 1, que no corresponden las nomenclaturas son 27 niveles a los 34 según tabla de áreas en plano 1 de 45, la azotea y sobre paso si corresponde. Los planos arquitectónicos presentados corresponden con la construcción solo existe la fase 1, que serían el sótano 2, sótano 1, planta alta, planta baja, E2, E3, E4 Y E5, los cuales solo existen diferencias en las nomenclaturas y el sótano 3 y 4 no corresponden al existente en fase 1 es del edificio colindante., se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes, se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.

Por lo que, una vez habiendo subsanado las observaciones detectadas en la verificación, los cuales se encuentran plasmados en los planos sujetos a la presente autorización, es por lo que se determina su cumplimiento.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, ORDENADO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano

16688



M2 Autorizados: 254,499.79 m2
M2 Existentes Autorizados: 117,536.58 m2
M2 Por Regularizar: 13,907.83 m2
M2 por Ampliar: 104,056.19 m2
M2 de Construcción total: 235,500.60 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados: 254,499.79 m2
M2 Autorizados Existentes: 117,536.58 m2
M2 por Autorizar: 117,964.02 m2
M2 de Edificación total: 235,500.60 m2
M2 Estacionamiento Techado: 104,780.50 M2
Número de cajones de estacionamiento: 2672 - cajones

QUINTO. Desglose de Áreas del Proyecto.

	M2 AUTORIZADOS	M2 EXISTENTES AUTORIZADOS		M2 POR REG.	M2 POR AMPLIAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO 4	4,358.38	SOTANO 4	4,015.66	27.30	0.00	4,042.96	Área de estacionamiento para 101 cajones (4-cajones para discapacitados), bodegas, cisternas vaso 1 y 2, cárcamo, escaleras y elevadores.
SOTANO 3	17,730.99	SOTANO 3	4,299.78	29.01	0.00	4,328.79	Área de estacionamiento para 116-cajones (04-cajones para discapacitados), bodegas, cuarto de bombas, escaleras y elevadores.
SOTANO 2	17,642.86	SOTANO 2	5,064.83	30.40	6,001.36	11,096.59	Área de estacionamiento para 291-cajones (18-cajones para discapacitados), bodegas, cuarto de servicios, 05-locales comerciales, escaleras y elevadores.
SOTANO 1	14,799.68	SOTANO 1	8,916.02	578.31	7,719.65	17,213.98	Acceso Vehicular Área de estacionamiento para 281-cajones (35-cajones para discapacitados), subestación, andén de mudanza, site, medidores, equipos, bodegas, elevadores y escaleras.
PLANTA BAJA	14,950.28	PLANTA BAJA	3,394.66	54.77	4,541.86	7,991.29	Estacionamiento para 128-cajones (7-cajones para discapacitados), caseta de vigilancia, cuarto de máquinas, lobby, 02-oficinas, 26-locales, 4-restaurantes, accesos y salida de comercio, escaleras y elevadores, área de jardín.
NIVEL 01	7,332.76	NIVEL 01	2,833.00	4,773.76	7,561.72	15,168.48	Estacionamiento para 124-cajones, (11-cajones para discapacitados), área administrativa, mantenimiento, baños, bodegas, escaleras y elevador
NIVEL 02	15,233.86	NIVEL 02	6,843.97	381.89	7,561.81	14,787.67	Área de estacionamiento para 294-cajones (7-cajones para discapacitados), lobby, área de



Gobierno de
—
Monterrey

Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Oficio Número SEDUSO/02907/2024
Exp. Adm: L-USDE-000085-24-02

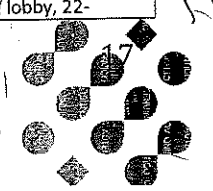
							trabajo mezzanine, bodegas, escaleras y elevadores.
NIVEL 03	9,227.54	NIVEL 03	3,817.99	3,342.92	7,561.92	14,722.83	Área de estacionamiento para 328/ cajones(8-cajones para discapacitados)Área de Hotel (9- habitaciones), lobby, bodegas, elevadores y escaleras.
NIVEL 04	14,984.30	NIVEL 04	6,194.99	125.24	4,558.31	10,878.54	Área de estacionamiento para 333- cajones(09-cajones para discapacitados)Área de Hotel (9- habitaciones), lobby, bodegas, elevadores y escaleras.
NIVEL 05	13,512.84	NIVEL 05	5,584.47	1,576.34	7,562.02	14,722.83	Área de estacionamiento para 231- cajones(07-cajones para discapacitados)Área de Hotel (9- habitaciones), cuarto equipos, lobby, bodegas, administración deptos., elevadores y escaleras.
NIVEL 06	6,387.74	NIVEL 06	3,492.82	328.89	2,043.90	5,865.61	Área de estacionamiento para 64- cajones(02-cajones para discapacitados)Área de Hotel (9- habitaciones), bodegas, cuarto de equipos, lobby, amenidades (gimnasios, sanitarios, albercas, área de juegos infantiles), elevadores y escaleras.
NIVEL 07	5,489.31	NIVEL 07	3,409.91	47.62	1,951.06	5,408.59	Área de estacionamiento para 64- cajones(02-cajones para discapacitados)Área de Hotel (9- habitaciones), bodegas, cuarto de equipos, lobby, 23-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 08	5,489.31	NIVEL 08	3,409.91	47.62	1,951.06	5,408.59	Área de estacionamiento para 64- cajones(02-cajones para discapacitados)Área de Hotel (9- habitaciones), bodegas, cuarto de equipos, lobby, 24-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 09	5,489.31	NIVEL 09	3,409.91	47.62	1,951.06	5,408.59	Área de estacionamiento para 64- cajones(02-cajones para discapacitados)Área de Hotel (9- habitaciones), bodegas, cuarto de equipos, lobby, 24-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 10	5,489.31	NIVEL 10	3,409.91	47.62	1,951.06	5,408.59	Área de estacionamiento para 64- cajones(02-cajones para discapacitados)Área de Hotel (9- habitaciones), bodegas, cuarto de equipos, lobby, 23-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 11	489.31	NIVEL 11	3,075.65	738.31	1,951.06	5,765.00	Área de estacionamiento para 83- cajones(02-cajones para discapacitados)Área de Hotel (9- habitaciones), bodegas, cuarto de calentador, lobby, 22-

2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

16689



							departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 12	5,398.76	NIVEL 12	3,369.86	111.04	1,951.06	5,431.96	Área de estacionamiento para 42-cajones, Área de Hotel (amenidades, comedor, gimnasio, oficinas), cuarto de máquinas, lobby, baños, 24-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 13	5,362.04	NIVEL 14	2,173.46	53.76	1,951.06	4,178.28	Área de Cafetería, Oficinas (oficinas, salas de juntas, capacitación, terraza), lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 14	4,151.82	NIVEL 15	2,009.82	59.17	1,951.06	4,020.05	Área de Oficinas, lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 15	4,005.37	NIVEL 16	2,009.82	59.17	1,951.06	4,020.05	Área de Oficinas, lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 16	4,005.37	NIVEL 17	2,009.82	59.17	1,951.06	4,020.05	Área de Oficinas, lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 17	4,005.37	NIVEL 18	2,009.82	59.17	1,951.06	4,020.05	Área de Oficinas, lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 18	4,005.37	NIVEL 19	2,009.82	59.17	1,951.06	4,020.05	Área de Oficinas, lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 19	4,005.37	NIVEL 20	2,009.82	59.17	1,951.06	4,020.05	Área de Oficinas, lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 20	4,005.37	NIVEL 21	2,009.82	59.17	1,951.06	4,020.05	Área de Oficinas, lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 21	4,005.37	NIVEL 22	2,009.82	59.17	1,951.06	4,020.05	Área de Oficinas, lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 22	4,005.37	NIVEL 23	2,009.82	59.17	1,951.06	4,020.05	Área de Oficinas, lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 23	4,005.37	NIVEL 24	2,009.82	59.17	1,951.06	4,020.05	Área de Oficinas, lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 24	4,005.37	NIVEL 25	2,009.82	59.17	1,951.06	4,020.05	Área de Oficinas, lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 25	4,005.37	NIVEL 26	2,012.74	85.65	1,951.06	4,049.45	Área de Oficinas, lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 26	4,005.37	NIVEL 27	2,012.74	85.65	1,951.06	4,049.45	Área de Oficinas, lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 27	4,005.37	NIVEL 28	2,012.74	85.65	1,951.06	4,049.45	Área de Oficinas, lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 28	4,005.37	NIVEL 29	2,012.74	85.65	1,951.06	4,049.45	Área de Oficinas, lobby, baños, 22-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.

Montevideo
2021-2024



NIVEL 29	4,005.37	NIVEL 30	2,012.74	85.65	1,951.06	4,049.45	Área de Oficinas, lobby, baños, 21-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 30	4,005.37	NIVEL 31	2,012.74	85.65	1,951.06	4,049.45	Área de Oficinas, lobby, baños, 19-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras.
NIVEL 31	4,005.37	NIVEL 32	2,012.74	85.65	710.55	2,808.94	Área de Oficinas, lobby, baños, 11-departamentos, cuarto eléctrico, zinc/ terraza azotea, elevadores y escaleras.
NIVEL 32	3,097.24	NIVEL 33	2,012.74	85.65	1,122.87	3,221.26	Área de Oficinas, lobby, baños, 07-departamentos, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras, azoteas.
NIVEL 33	2,711.33	NIVEL 34	1,396.84	89.49	46.52	1,532.85	Área de Oficinas, lobby, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras, terrazas.
NIVEL 34	1,806.55	AZOTEA	942.39	116.27	238.26	1,296.92	Terraza de Oficinas(sin techo), lobby, cuarto eléctrico, zinc, elevadores y escaleras, terrazas, azoteas.
NIVEL AZOTEA	272.98	SOBRE PASO	270.61	23.58	0.00	294.19	Azotea de Oficinas, cuarto de maquinas
TOTAL	254,499.79		117,536.58	13,907.83	104,056.19	235,500.60	MULTIFAMILIAR (550-UNIDADES), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS(31-UNIDADES), RESTAURANTES (04-UNIDADES), SALÓN PARA EVENTOS SOCIALES Y HOTEL (81-HABITACIONES) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS y ESTACIONAMIENTO PARA 2,672-CACIONES

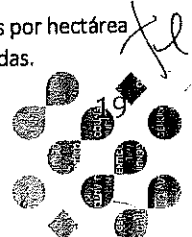
SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS

Lineamientos	21,961.18 metros cuadrados				
	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	15,372.83	0.69	15,168.48	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.0 v	219,611.80	9.05	*198,818.28	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.30	6,588.35	0.31	6,792.70	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	3,294.18	0.15	3,378.22	Si cumple
Densidad	**195 viv/ha=51.28 m2 de terreno /viv		*** 550-viv.		— Si cumple

Conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020, con el cual se autorizó la Licencia de Uso de Suelo, en el apartado de Lineamientos Urbanísticos, Uso del Suelo, punto 7, indica lo siguiente: "En los Sub Centros Urbanos (SCU) y Corredores Urbanos de Mediano Impacto, Alta Impacto (CAI) e Industrial (CI), las áreas de estacionamiento estarán exentas de C.O.S., quedando la obligación de respetar C.O.S., C.U.S y Área Jardinada en el desplante del edificio a nivel de la calle".

De acuerdo al citado Plan, en el punto 6 del apartado de Lineamientos Urbanísticos, indica lo siguiente: "Las superficies destinadas a Estacionamiento para cualquier uso, no se contabilizarán dentro del CUS". Por lo anterior, al total de la Construcción = 235,500.60 m2 se le restan 36,682.32 m2 de Estacionamiento Cubierto quedando 198,818.28 m2 (Cus de 9.03v)

**De acuerdo a los antecedentes se encuentra en un CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO en el cual se permiten 195- viviendas por hectárea o 51.28 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 21,961.18 m2 dando un total de 428- viviendas.



***De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.... Establece lo siguiente: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 – cero punto setenta y cinco". Es decir 195 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 260 viv/ha = 38.46 m2 de terreno/ viv., que divididos entre la superficie del terreno 21,961.18 m2 = 571-viv. y solicita 550-viviendas por lo que si cumple con el proyecto presentado.

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
Multifamiliar 2 o más viv./lote/	2.3-cajones por vivienda	550 x 2.3= 1,265 -cajones		SI CUMPLE
Oficinas Administrativas	1-un cajón por cada 30.00 m2	24,638.371 m2/30.00 m2= 821-cajones		
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1-un cajón por cada 20.00 m2	4,392.68 m2/20.00 m2=220-cajones		
Restaurantes	1-un cajón por cada 10.00 m2	547.04 m2/10.00 m2=55-cajones		
Hotel	1-un cajón por cada 3 habitaciones	81 hab./3 = 27-cajones		
bodegas	1-un cajón por cada 200.00 m2	2,650.00 m2/200.00 m2= 13-cajones	2672-CAJONES (122-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)	
TOTAL		2,401-CAJONES		

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL. Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000289/19 en fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en el Boulevard Constitución sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales 70)19-002-007 y 19-002-024, en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para Boulevard Díaz Ordaz deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para el Boulevard Antonio L. Rodríguez deberá respetar una banqueta de 2.00 metros de ancho mínimo.

Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000292/19 en fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en el Boulevard Constitución y Santa Bárbara sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales 70)19-002-001, 19-002-002, 19-002-003 y 22-108-001, en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para Boulevard Díaz Ordaz y Santa Bárbara deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para el Boulevard Antonio L. Rodríguez deberá respetar una banqueta de 2.00 metros de ancho mínimo.

NOVENO. Que en el presente expediente obran los siguientes dictámenes y vistos buenos internos y externos:

a) DICTAMENES INTERNOS

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

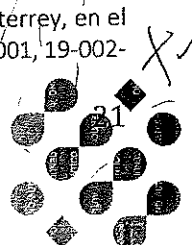


- Mediante Oficio No. DGDV-561/24 dentro del dictamen LTA-73/24 de fecha a 18-dieciocho de Julio del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al trámite de Licencia Municipal de Construcción (regularización y ampliación) y Uso de Edificación Habitacional Multifamiliar (550-Unidades de Vivienda Tipo Departamentos), Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicio (Oficinas Administrativas y Hotel) del expediente administrativo L-USDE-000085-24-02; mismo que más adelante se transcribe.
- Mediante Oficio No. DGMEP/513/2024 de fecha a los 15-quince días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público emitió el VISTO BUENO CONDICIONADO mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número oficio DPT/V/167/2024, de fecha a los 08-ocho días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.
- Mediante oficio número DPT/E/038/MAYO/2024 de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es CUMPLE y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

b) DICTAMENES EXTERNOS

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio N° DPCE-SAP-AR-135-2024 de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de Proyecto de Construcción (Ampliación y Regularización), Uso de Edificación para Vivienda Multifamiliar (550-unidades de Departamentos) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Oficinas, Restaurantes y Hotel, ubicada en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, Colonia Santa María, Monterrey Nuevo León, identificados con los números de expedientes catastrales 19-002-001, 002, 003, 024, 22-108-001, 19-002-007; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

- Presenta copia simple de planos y Dictamen con el Folio IR24-103 de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Licencias Municipales de Construcción (Ampliación y Regularización), y Licencia de Uso de Edificación para Vivienda Multifamiliar (550-unidades de departamentos, Locales Comerciales y Servicios Agrupados; Oficinas, Restaurantes y Hotel, ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050 ; Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 22-108-001, 19-002-



- Presenta copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 1904/SPMARN-IA/20 de fecha a los 2-dos días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO; en un predio ubicado en el Boulevard Antonio L. Rodríguez esquina con Santa Bárbara, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey N.L. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se autorizan las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (550-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, RESTAURANTES Y HOTEL PREVIAMENTE AUTORIZADOS, PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS, VIVIENDA Y TIENDAS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES, ADMINISTRACIÓN PRIVADA, ALIMENTOS Y BEBIDAS, ALOJAMIENTO, MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, RESTAURANTES Y HOTEL, respecto de los inmuebles ubicados en el Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales (70) 19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 19-002-007, 19-002-024 y 22-108-001 con una superficie de 21,961.18, metros cuadrados (LOTE 001= 2,051.67 M2, LOTE 002= 1,958.13 M2, LOTE 003=12,653.71, LOTE 007=3,945.59 M2, LOTE 024=767.87 M2 LOTE 001= 584.21 metros cuadrados, de los cuales 254,499.79 metros cuadrados son de construcción autorizada, 117,536.58 metros cuadrados son de construcción existente, 13,907.83 metros cuadrados por regularizar, 104,056.19 metros cuadrados por ampliar, y con un total de 235,500.60 metros cuadrados la presente autorización.

SEGUNDO. De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones: Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO, donde da frente a Boulevard Antonio L. Rodríguez en una zona clasificada como CAI- CORREDOR DE ALTO IMPACTO en el cual los usos solicitado para 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 3.4.5 RESTAURANTES 3.8.3 HOTEL, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS se considera como PERMITIDOS, donde lo solicitado se considera FACTIBLE, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

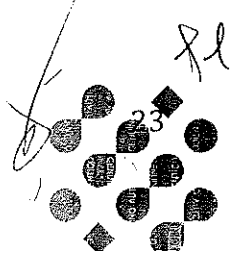
a) En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 45 al 45 de 45), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (550-QUINIENTAS CINCUENTA UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, RESTAURANTES Y HOTEL PREVIAMENTE AUTORIZADOS deberá conservarse en la obra, y estará a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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



1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 45 al 45 de 45) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
 3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de MULTIFAMILIAR (550-quinientas cincuenta unidades de vivienda tipo departamento) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, RESTAURANTES Y HOTEL PREVIAMENTE AUTORIZADOS.
 4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 2401-dos mil cuatrocientos un cajón que requiere el proyecto como mínimo con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas y el proyecto presenta 2672-dos mil seiscientos setenta y dos cajones, tal y como lo indica en el plano del proyecto presentado.
 5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 3378.22 metros cuadrados de área de jardín que requiere el proyecto.
 4. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
 5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
 6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
 8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 9. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
 10. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
 14. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
 15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
 16. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
 17. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
 18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
 19. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
 20. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
 21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
 23. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.
- c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV/561/24 y dictamen LTA-00073/2024 de fecha 18-dieciocho de Julio del presente año, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:
Deberá cumplir con los siguientes términos:

Durante la etapa de ampliación. -

Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).

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

2) En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE,
COMPACTO Y RESILIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- 3) Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación.
- 4) El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
- 5) Los residuos provenientes de la ampliación 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 Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
- 6) Los generadores de residuos de ampliación 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 Desarrollo Sustentable del Estado.
- 7) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, 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.
- 8) 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.
- 9) Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable 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).
- 10) 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).
- 11) 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.
- 12) 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).
- 13) La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
- 14) Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
- 15) Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
- 16) 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).
- 17) 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.
- 18) 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.
- 19) Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación 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.
- 20) 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.
- 21) 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.
- 22) 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 de 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 Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

23) 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).

24) Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "EDIFICIOS AVALON" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 1904/SPMARN-IA/20).

25) Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "EDIFICIOS AVALON".

26) Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025:

27) En caso de los locales comerciales y el hotel pretendan 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 184, 185 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y en el artículo 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado 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.

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

29) 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

30) 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.

31) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario común para departamentos y hotel), y de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 07:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

32) 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.

33) 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.

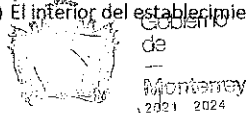
Contaminación del Suelo

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

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

36) 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.

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





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

39) 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

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

41) No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

44) Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

45) 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, charoías 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

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

47) 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.

48) Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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

50) Deberá contar con una bitácora que registre el tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

51) Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-248-15 el cual fue resuelto con la reposición de 151 árboles encinos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal, así como con la actualización del expediente con número administrativo PDE-000337-24.

52) En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 34-treinta y cuatro árboles nativos, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 1,307 mil trescientos árboles). Debido a que los cajones están cubiertos, se repusieron 534-quinientos treinta y cuatro encinos de 2 pulgadas al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes bajo la licencia L-171-19 (antecedente) y se compensaron los restantes, 773-setecientos setenta y tres árboles nativos de 3 pulgadas en la presente licencia (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92). En caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

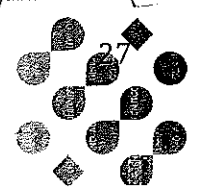
Imagen Urbana

53) 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.

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

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/513/2024 de fecha a los 15 quince días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría, por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



1. El solicitante se compromete a la modernización del semáforo de la intersección de la Av. Antonio L. Rodríguez y Santa Bárbara; lo cual incluye, suministro e instalación de todos los componentes necesarios para su mejora y correcto funcionamiento.
2. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización tanto vertical como horizontal de los cruces de Blvd. Díaz Ordaz y Santa Bárbara, Blvd. Díaz Ordaz y Puente de la Unidad, tal y como se indican en los planos autorizados.
3. El solicitante se compromete a ejecutar cada una de las adecuaciones geométricas, de los cruces de: Blvd. Díaz Ordaz y Santa Bárbara, Blvd. Díaz Ordaz y Puente de la Unidad, tal y como lo indica en los planos autorizados.
4. El solicitante se compromete a llevar a cabo todas y cada una de las obras señaladas, en total apego al cumplimiento de los detalles constructivos indicados en los planos autorizados.
5. 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.
6. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.

7. El solicitante se compromete a la instalación de todas y cada una de las señalizaciones, así como las adecuaciones geométricas de acuerdo a lo indicado en los planos autorizados; a modo de dar cumplimiento con todos los lineamientos establecidos y autorizados por ésta Dirección General.

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/167/2024 de fecha a los 08-ocho días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 45 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha marzo del 2024, en el cual [REDACTED] 1, Ingeniero-Civil con cédula profesional [REDACTED] 3 con Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional [REDACTED] 3 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad, manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El Predio cuenta con afectación vial por su colindancia con la avenida Blvd. Antonio L. Rodríguez, por la cual hay que habilitar una banquetta de 2.00 metros de ancho como mínimo. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El propietario quedará condicionado a respetar y habilitar la banquetta colindante antes de que el desarrollo entre en operación.
- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
 - o Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.
 - o Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

De acuerdo con el Artículo 124 Bis 4 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, las instituciones públicas, instituciones educativas, centros comerciales, y proyectos inmobiliarios deberán contar con estacionamientos equipados para vehículos eléctricos, los cuales contarán con distintivos y señalizaciones adecuadas. Estos espacios, en ningún caso podrán reemplazar los dispuestos para personas con discapacidad o mujeres embarazadas. En el caso de nuevos proyectos, estos deberán incluir en sus planos de construcción, como mínimo, una estación de carga de vehículos eléctricos.

Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

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

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta 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.

Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento y a los niveles de estacionamiento deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo por tener doble sentido de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

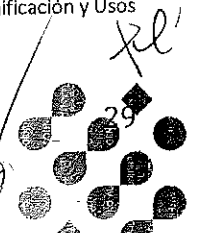
Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 %. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

El proyecto propone cajones de estacionamiento en rampas los cuales deberán cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

PLAN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como FACTIBLE únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD. El solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

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

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

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/038/MAYO/2024 de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8, el Artículo 125, numeral 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Cabe señalar que la revisión estructural se enfoca exclusivamente a la Ampliación y a la Regularización que indica en el Asunto del Oficio DIDC-9607-2024, quedando vigentes los acuerdos en el instructivo, cartulina y planos que se le entregaron en el antecedente L-171-2019.
- 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...

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envoltente 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:

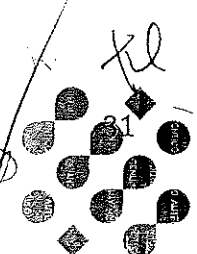
- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos 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

DIRECCIÓN DE Asentamientos de agua a través de fuentes renovables de energía
DESARROLLO DE Calentadores integrados de agua

SECRETARÍA DE Desarrollo Urbano Sostenible



Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

• Mediante Oficio Número 1904/SPMARN-IA/20 de fecha a los 2-dos días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO; en un predio ubicado en el Boulevard Antonio L. Rodríguez esquina con Santa Bárbara, Colonia Santa María, en el Municipio de Monterrey N.L. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

• Presenta Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje sanitario expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con Oficio número SADM-DG/SP-0504-22, Siebel: 1-17361062, de fecha a los 06-seis días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo del Comercial de 4,713.00 m2, con una torre de 35 niveles y un hotel de 72 quartos, ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050 en la Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey, N.L. identificado con los números de expediente catastral 19-007 y 19-002-024.

• Presenta Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje sanitario expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con Oficio número SADM-DG/SP-0505-22, Siebel: 1-17361162, de fecha a los 06-seis días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo del tipo Mixto con una torre de 36 niveles con 550 departamentos y 46 lotes comerciales, con superficie de 17,247.72 m2, ubicado en avenida Constitución número 3050 en la Colonia Santa María en el Municipio de Monterrey, N.L. identificado con los números de expediente catastral 19-002-001, 002, 003, y 22-108-001.

• Mediante oficio No. DIE-F417/2024, Syscor-44508-12703 de fecha a los 11-once días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE); mediante el cual informa que es Factible proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica. Lo anterior en relación al predio ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, Colonia Santa María en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los números de expediente catastral 19-002-001, 002, 003, 007, 024, 22-108-001

• Mediante Oficio N° DPCE-SAP-AR-135-2024 de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro; la Dirección de protección Civil del Estado de Nuevo León; emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de Proyecto de Construcción (Ampliación y Regularización), Uso de Edificación para Vivienda Multifamiliar (550-unidades de Departamentos) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Oficinas, Restaurantes y Hotel, ubicada en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050, Colonia Santa María, Monterrey Nuevo León, identificados con los números de expedientes catastrales 19-002-001, 002, 003, 024, 22-108-001, 19-002-007; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

• Presenta copia simple de planos y Dictamen con el Folio IR24-103 de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Licencias Municipales de Construcción (Ampliación y Regularización); y Licencia de Uso de Edificación para Vivienda Multifamiliar (550-unidades de departamentos, Locales Comerciales y Servicios Agrupados; Oficinas, Restaurantes y Hotel, ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez número 3050; Colonia Santa María en el Municipio



de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 19-002-001, 19-002-002, 19-002-003, 22-108-001, 19-002-007 y 19-002-024.

TERCERO. 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.

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

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

SEXTO. Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Titular de la Secretaría Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey 2021 2024

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

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

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

[Signature]

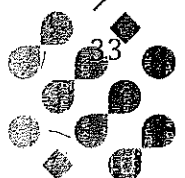
Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las 30 horas del día 01 del mes de mayo del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR


NOMBRE Yaretze Beltrán Maldonado FIRMA [Signature] No. DE GAFETE 214303

PERSONA QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [redacted] FIRMA [redacted] IDENTIFICACIÓN [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000085-24-02
	Fecha de Clasificación	31 de enero 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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de enero de 2025, Acta 02-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 2: 1.Nombre, 3.Cedula profesional. Página 3: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector). Pagina 4: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 5: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector) Pagina 6: 1. Nombre, 6. Cédula profesional. Página 7: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 8: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 9: 1. Nombre, 3. Cédula profesional, 4. Número de póliza. Pagina 13: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. "Pagina 13: 1. Nombre, 2. Cédula profesional. Pagina 28: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Pagina 33: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Firma autógrafa.	
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.	