



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE SOLUCIONES DE INVERSIONES INMOBILIARIAS CG. S.A DE C.V. Domicilio: [REDACTED]

[REDACTED]

Presente.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ha dictado un acuerdo que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro. VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000096-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 29-veintinueve de abril del año 2023-dos mil veintitrés, por el C. Reynaldo Cárdenas García, Representante Legal de la persona moral denominada SOLUCIONES DE INVERSIONES INMOBILIARIAS CG. S.A DE C.V., propietaria del inmueble ubicado en calle José Treviño, s/n, Colonia Chepevera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de terreno de 637.14 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS). Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, con vino 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 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allega la siguiente documentación:

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

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

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

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



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the number 1.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Obra Nueva de construcción de 2,178.22 metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

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

Considerando que la Obra Nueva de construcción es de 2,178.22 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, 13 y 14, (obligatorios), requisito número 11 (Derogado), requisito número 2 (no aplica), 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 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada en original por el C. Reynaldo Cárdenas García como representante legal de la sociedad denominada **SOLUCIONES DE INVERSIONES INMOBILIARIAS CG. S.A DE C.V.**, en su carácter de propietario del predio ubicado en la Calle José Treviño, Sin Número, Colonia Chepevera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **70) 11-267-015**, a través de la cual solicita la **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, signado también por el Director Responsable de Obra, el Arq. Francisco Javier Luna Rico con número de cédula profesional 345827 con fecha de escrito 03-tres días del mes de julio 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.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 2 al 2 de 2) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. Reynaldo Cárdenas García, representante legal de la sociedad denominada **SOLUCIONES DE INVERSIONES INMOBILIARIAS CG. S.A DE C.V.**, en su carácter de propietario del predio que nos ocupa, y el Director Responsable de Obra, el Arq. [REDACTED] **3** esto en relación al trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Oficinas Administrativas).

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 14,087-catorce mil ochenta y siete, en el Municipio de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 30-treinta días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; relativo al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** del inmueble identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** en la cual figura la sociedad mercantil denominada **SOLUCIONES DE INVERSIONES INMOBILIARIAS CG, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Administrador General Único el señor Licenciado **REYNALDO CÁRDENAS GARCÍA** como "la parte compradora". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED] **4**

- Presenta copia simple de la Escritura Pública número 13,961-trece mil novecientos setenta y uno, en el Municipio de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 89-ochenta y nueve, con residencia en este Municipio y ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; relativo a la constitución de la sociedad denominada **SOLUCIONES DE INVERSIONES INMOBILIARIAS CG**, debiendo ser seguida este denominación de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, o de las iniciales, **S.A de C.V.**; Además se nombre como



Administrador General único al señor Licenciado Reynaldo Cárdenas García. Inscrita ante el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León con número de folio mercantil [redacted]

• Presenta Carta Poder Simple de fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual el C. REYNALDO CARDENAS GARCIA representante legal de la sociedad denominada SOLUCIONES DE INVERSIONES INMOBILIARIAS CG S.A DE C.V en su carácter de propietario del predio ubicado en la la Calle José Treviño, Sin Número, Colonia Chepevera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [redacted] otorga poder a favor del C. Julio César de la Garza Tovar para que gestione en su nombre ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Construcción y Licencia de Edificación, nombrando como Testigos los [redacted]

• Presenta copia simple de credencial para votar del C. Reynaldo Cárdenas García expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] (representante legal de la sociedad denominada SOLUCIONES DE INVERSIONES INMOBILIARIAS CG S.A DE C.V).

• Presenta copia simple de credencial para votar de [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] (Gestor).

• Presenta copia simple de credencial para votar de la [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] (Testigo).

• Presenta copia simple de credencial para votar del [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] (Testigo).

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

• Presenta copia simple de recibo de pago del impuesto predial con Folio número 411A-1395, con fecha de pagado al 12-doce días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Impuesto Predial del primer al sexto bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro del predio ubicado en la Calle José Treviño, Sin Número, Colonia Chepevera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

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 Cálculo Estructural elaborada por El Sultán, Diseño & Construcción signada por el Ing. Civil [redacted] con número de cedula profesional 13163168, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural mediante carta responsiva de fecha 30-treinta días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Calle José Treviño, Número 243, Colonia Chepevera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

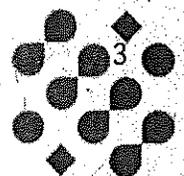
7. Alineamiento Vial.

• Presenta copia simple de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000153/22 de fecha a los 12-doce días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, respecto al predio ubicado en la Calle José Treviño, 243, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [redacted] en el cual se indica que NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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 29-veintinueve planos estructurales impresos y en formato digital de fecha 23-veintitrés días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborados por Lemont arquitectos y signados por el Ing. Civil [redacted] con número de cédula profesional 13163168; manifestando su responsabilidad como Asesor en Seguridad Estructural mediante dichos planos

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



estructurales y carta responsiva de fecha 30-treinta días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle José Treviño, Número 243, Colonia Chepevera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborada por CONSUTEN, CONTROL Y SUPERVISIÓN TÉCNICA DEL NORTE, S.A. DE C.V.; signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 7363745, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Calle José Treviño, Número 243, Colonia Chepevera 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.

- Presenta copia simple de oficio No. DPCE-SAP-AR-330-2023, de fecha 23-veintitres días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitres, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para **PROYECTO DE CONSTRUCCION DE ALFA** a ubicarse en Calle José Treviño, Número 243, Colonia Chepevera en el Municipio de Municipio, Nuevo León, y conforme al Análisis de riesgo, que fuera practicado por la [REDACTED] 3 Asesor Externo de esta Dependencia de Protección Civil, registrado bajo el número DPCE-APM-003/2023; y considerándose al Asesor mencionado, como responsable de la estricta valoración, revisión, análisis y credibilidad del informe presentado, mismo que complementa a la Solicitud; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las deberá contar el establecimiento para su segura operación; lo anterior, como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos".

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio número 0807/1A/23, N.A. HIAE0437141893 de fecha 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitres, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual **AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en el inicio de una construcción de edificio de oficinas administrativas, así como la autorización para continuar hasta la conclusión de la etapa de construcción de EL PROYECTO. Lo anterior, en un predio con superficie de 637.14 metros cuadrados y una superficie para el proyecto de 2,136.47 metros cuadrados, con ubicación en Calle José Treviño, Número 243, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

13. Estudio de impacto vial.

- Presenta **Estudio de Movilidad**, elaborado por Consultoría de Ingeniería Vial, de fecha del mes de abril del año 2023-dos mil veintitres, signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con numero de cédula profesional 2710595, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto del predio ubicado en la Calle José Treviño, Número 243, entre las calles Oscar F. Castellón y Joel Rocha, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

- Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por GEOESTUDIO, Estudios Geológicos y Geotécnicos para la Construcción, signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 8291284, manifestando su responsabilidad como el responsable de dicho estudio mediante carta responsiva de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al predio ubicado en Calle José Treviño, Número 243, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2



- Presenta Estudio Análisis Geológico, elaborado por IGAC, Ingeniería en Geotécnica, de fecha 14-catorce días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ing. Geólogo Ambiental [redacted] con número de cédula profesional 8439868, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto del predio ubicado sobre la Calle José Treviño, No 243, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey Nuevo León con el número de expediente catastral [redacted]

Tratándose de construcciones 3b, 4^a, 4b o 4c se deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

- Presenta copia simple de Póliza Número [redacted] con folio número 91539 de fecha 30-treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por SEGUROS AFIRME, S.A. DE C.V., AFIRME GRUPO FINANCIERO con una vigencia del 30-treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro al 30-treinta días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco.

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 Estabilidad de Taludes, elaborado por IGAC, Ingeniería en Geotécnica, de fecha 14-catorce días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ing. Geólogo Ambiental [redacted] con número de cédula profesional 8439868, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al predio ubicado sobre la Calle José Treviño, No 243, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey Nuevo León con el número de expediente catastral [redacted]

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;

- Presenta 06-seis fotografías del exterior del predio y 08-ocho fotografías del interior del predio, impresas a color.

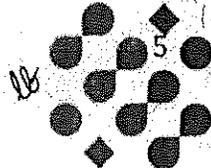
III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

- Acompaña copia simple de recibo de pago expedido por Servicios de Agua y Drenaje Monterrey con fecha de factura del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en la [redacted] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

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

- Presenta copia simple de Instructivo, y Planos (1 de 2 y 2 de 2), con número de expediente administrativo L-USDS 000095-23-02 de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible mediante el cual se Autorizó FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (OFICINAS

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



ADMINISTRATIVAS), respecto del inmueble ubicado en la Calle José Treviño, Sin Número, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 637.14 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Cartulina, con número de expediente administrativo TM-DETH-000004-23 de fecha 03-tres días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó DEMOLICION TOTAL de 643.00 metros cuadrados, respecto del inmueble ubicado en la Calle José Treviño Pte., Número 243, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey Nuevo León., identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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 resolutivo de la autoridad competente);

- Presenta ficha ambiental de fecha de recibido al 17-dieciséis días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible; mediante la cual se solicita presentar copia de Resolutivo de Estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental la cual se describe en el apartado Cumplimiento de Requisitos A), numeral 12 del presenta Dictamen.

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 CD.

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

- Presenta Escrito de Solicitud de Número Oficial de fecha 04-cuatro días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro signado por el C. Reynaldo Cárdenas García como representante legal de la sociedad denominada SOLUCIONES DE INVERSIONES INMOBILIARIAS C.G. S.A. DE C.V.; anexa también croquis de levantamiento de números oficiales de los predios colindantes, indicando el número 243-doscientos cuarenta y tres como número por asignar para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

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

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones,



materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, 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 los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

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, A) numeral 4, (3, 6, 8, 9, 13 y 14) y 5 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 Instructivo, y Planos (1 de 2 y 2 de 2), con número de expediente administrativo L-USDS-000095-23-03 de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y EL PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS), respecto del inmueble ubicado en la Calle José Treviño, Sin Número, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey Nuevo León con expediente catastral [redacted] con una superficie de 637.14 metros cuadrados.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 1, 4, 4, 5 y 3, 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, A) numeral 3 del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Oficinas Administrativas).

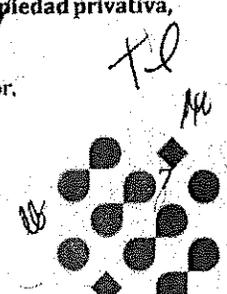
VII. Derogado.

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;

- Presenta 06-seis fotografías del exterior del predio y 08-ochos fotografías del interior del predio, impresas a color.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)**, 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 cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)**, numeral 10, 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; y

- El giro solicitado se considera Permitido por ubicarse en una zona clasificada como HM - Habitacional Multifamiliar, por lo cual no se le aplica la predominancia, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido por este requisito.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso

- Presenta ficha ambiental de fecha de recibido al 17-dieciséis días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible; mediante la cual se solicita presentar el giro de Oficinas Administrativas para el predio ubicado en Calle José Treviño, Número 243, Colonia Chepevera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

2

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 (cuatro mil quinientos cincuenta y nueve pesos 94/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000033657 de fecha 29-veintinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000096-24-02 al expediente catastral [REDACTED]

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;

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)**, numeral adicional 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 cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

- Este requisito se subsana con los documentos descritos a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV del presente Dictamen.

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

- Presenta carta Responsiva de fecha 03-tres días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro como Director Responsable de Obra el Arq. [redacted] con número de cedula profesional 345827, para el predio ubicado en la Calle José Treviño, Sin Número, Colonia Chepevera, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta responsiva como Asesor Estructural de fecha 30-treinta días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro del Ing. Civil [redacted] con número de cédula profesional 13163168 del predio ubicado en la Calle José Treviño, Sin Número, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted]
- Presenta carta responsiva del Estudio de Movilidad de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro del Ing. [redacted] con número de cédula profesional 2710595 del predio ubicado sobre la Calle José Treviño, No 243, entre las calles Oscar F. Castillón y Joel Rocha, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral [redacted]
- Presenta carta responsiva de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, como Responsable del Estudio Hidrológico del Ing. Civil [redacted] con número de cédula profesional 8291284 del predio ubicado en Calle José Treviño, Número 243, Colonia Chepevera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con el número de expediente catastral [redacted]
- Presenta carta responsiva de fecha del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, como Responsable del Estudio de Análisis Geológico del Ing. Geólogo Ambiental [redacted] con número de cédula profesional 8439868 del predio ubicado sobre la Calle José Treviño, Número 243, Colonia Chepevera, en el municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral [redacted]
- Presenta carta responsiva de fecha del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, como Responsable del Estudio de Estabilidad de Taludes del Ing. Geólogo Ambiental [redacted] con número de cédula profesional 8439868 del predio ubicado sobre la Calle José Treviño, Número 243, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral [redacted]

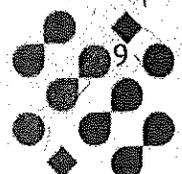
Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

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

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

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

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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

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

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

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 3 del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Oficinas Administrativas).

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

- El giro solicitado no corresponde a Multifamiliar con más de 10 viviendas, sin embargo por la normativa Municipal presenta el Estudio de Movilidad, elaborado por Consultoría de Ingeniería Vial, de fecha del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, signado por el Ing. Civil [redacted] con número de cédula profesional 2710595, manifestando su responsabilidad mediante carta responsable de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto del predio ubicado sobre la Calle José Treviño, Número 243, entre las calles Oscar F. Castillón y Joel Rocha, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted].

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 al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la 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.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO: A fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de julio del año 2014-dos mil catorce. Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO** dando frente a la Calle José Treviño en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINA ADMINISTRATIVA** se considera como **PERMITIDO**. Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de REQUISITOS del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y el Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Oficinas Administrativas) mediante el Oficio Número SEDUSO/01379/2024 y No. de expediente administrativo L-USDS-000095-23-03 de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro; por lo cual queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización del uso de suelo para la función pretendida, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorización descrita, y en estas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. Verificación física. En fecha 14-catorce de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, el Arg. Aarón I. Herrera Cabral, verificador adscrito a ésta Secretaría, con número de gafete 212516, llevó a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en Calle José Treviño, Número 243, Colonia Chepevera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto número 1.- "Que el inmueble antes mencionado corresponde a predio baldío, el cual presenta en suelo firme de concreto y herbáceas como especie de disturbio. No observando construcción alguna en el inmueble".

Punto número 2.- "Debido al estado en el que se encuentra el inmueble; no se observa construcción de proyecto anexo".

Punto número 3.- "Debido al estado en el que se encuentra el inmueble; no se observan cajones de estacionamiento".

Punto número 4.- "Se anexa repòrte fotográfico del inmueble".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 por Construir:	2,178.22 m2
M2 de Construcción total:	2,178.22 m2
ML de Barda	39.93 ml

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar:	2,178.22 m2
M2 de Edificación total:	2,178.22 m2



M2 Estacionamiento Techado: 1,068.70 m2
No. de cajones de estacionamiento: 25- cajones de estacionamiento

QUINTO. Desglose de Áreas del Proyecto.

NIVELES	M2 POR CONTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
CISTERNA Y CARCAMO	26.61	26.61	02-Cisternas y 01-Cárcamo
SOTANO 2	534.35	534.35	Estacionamiento cubierto para 12-cajones estándar, escalera, elevador y ducto de instalaciones
SOTANO 1	534.35	534.35	Estacionamiento cubierto para 09-cajones estándar, 02-cajones para discapacitados, derivador, escalera, elevador, rampa y ducto de instalaciones,
PLANTA BAJA	309.77	309.77	Acceso principal, Recepción, ½ baño, escalera, elevador, ducto de instalaciones, sanitarios mujeres, sanitarios hombres y área de Oficina 01, Comedor, Cocina, área de descanso, Pasillo, Sala de juntas, Sanitarios mujeres, sanitarios hombres, área de jardín, área de losa jardín, 02-cajones de estacionamiento estándar descubiertos y rampa de acceso a estacionamiento subterráneo.
2 NIVEL	374.50	374.50	Escalera, elevador, sanitario mujeres, sanitario hombres, ducto de instalaciones, área para Oficinas.
3 NIVEL	374.50	374.50	Escaleras, elevador, sanitario mujeres, sanitario hombres, ducto de instalaciones, área para Oficinas.
AZOTEA	24.14	24.14	Escaleras, elevador, ducto de instalaciones y área de azotea.
TOTAL	2,178.22	2,178.22	OFICINAS ADMINISTRATIVAS, ESTACIONAMIENTO PARA 25-CAJONES (23-CAJONES ESTÁNDAR, 02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)

SEXTO. Análisis y aplicación de Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey. Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	637.14 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	477.86	0.72	457.43	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.70	1083.13	1.70	1082.91	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	159.28	0.28	179.71	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	95.57	0.15	97.00	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	04 NIVELES		03 NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		*3.50 m		SI cumple

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el lineamiento**



urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento, deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio.

XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

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

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

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

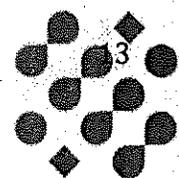
ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 25- cajones (23-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados)	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
3.9.4 Oficinas Administrativas	1 cajón	30 m2	634.50	21-cajones		SI CUMPLE
REQUIERE UN TOTAL	21- VEINTIÚN CAJONES DE ESTACIONAMIENTO					

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL. Presenta copia simple de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000.153/22 de fecha a los 12-doce días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Calle José Treviño, Número 243, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

NOVENO: Que en el presente obran agregados los siguientes dictámenes internos y externos que enseguida se describen:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



a) **DICTÁMENES EXTERNOS:**

- Mediante Oficio Número **DGDV-1819/24** dentro del dictamen **LTA-76/24**, de fecha a 05-cinco días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000096-24-02**, ubicado en la Calle José Treviño, Número 243, Colonia Chepevera en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio Número **DPT/V/123/2024** de fecha a los 21-veintiún días del mes de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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 **DGMEP/498/2024** de fecha 08-ocho días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público ratifica el visto bueno emitido previamente de acuerdo con el proyecto autorizado y condicionado referente al expediente **L-USDE-000096-24-02**, en el cual se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumplimiento con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número **DPT/E/039/MAYO/2024** de fecha a los 25-veinticinco días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio número **DPT/G030/2024** de fecha 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió **Dictamen Técnico Geológica-Geotécnica**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos; así como estudios técnicos y demás documentales anexadas, concluyendo que el proyecto se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Oficio número **DPT/H061/2024** de fecha 22-veintidós días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió **Dictamen Técnico Hidrológica-Hidráulica**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a un juego de planos oficiales; así como estudios técnicos y demás documentales anexados, por lo cual se considera **FACTIBLE**.

b) **DICTÁMENES EXTERNOS:**

- Presenta copia simple de oficio No. **DPCE-SAP-AR-330-2023**, de fecha 23-veintitres días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitres, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para **PROYECTO DE CONSTRUCCION DE ALFA** a ubicarse en Calle José Treviño, Número 243, Colonia Chepevera en el Municipio de Municipio, Nuevo León.

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 MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, respecto del predio ubicado en la Calle José Treviño, Sin Número, Colonia Chepevera del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de terreno de 637.14 metros cuadrados, e identificado con los

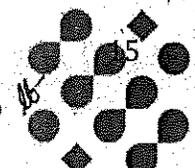


números de expediente catastrales [REDACTED] con una construcción total por autorizar de 2,178.22 metros cuadrados.

SEGUNDO. De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

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 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. El plano correspondiente firmado y sellado 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 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 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 2 y 2 de 2) 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.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de OFICINAS ADMINISTRATIVAS.
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios

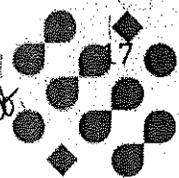


- 17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
 - 18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
 - 19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
 - 20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
 - 21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
 - 22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 - 23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
 - 24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.
- c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV/1819/24 y dictamen LTA-76/24 de fecha 05-cinco días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, 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 construcción. -

- 1) Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
- 2) Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de construcción.
- 3) El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
- 4) Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
- 5) Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 6) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
- 7) Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
- 8) Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
- 9) En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
- 10) Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción



derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.

- 11) Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
- 12) Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
- 13) La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
- 14) La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
- 15) En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
- 16) La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
- 17) Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
- 18) Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
- 19) Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
- 20) Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
- 21) Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
- 22) Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
- 23) Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
- 24) En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
- 25) Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
- 26) Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.



Durante la etapa de operación. -

Generales

- 27) Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido- aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
28) Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "OFICINAS ADMINISTRATIVAS" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 0807/IA/23).
29) Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "OFICINAS ADMINISTRATIVAS".
30) Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
31) 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

- 32) 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.
33) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 09:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
34) 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.
35) 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

- 36) El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
37) Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
38) 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.
39) El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
40) Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
41) 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

- 42) No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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

Manejo de Residuos Sólidos

- 47) Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 48) 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.
- 49) 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.
- 50) Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos que generen.
- 51) Deberá contar con una bitácora con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 52) Presenta oficio de fecha 05 de agosto del presente año donde se compromete en conservar la palma ubicada al frente del predio debido a que no interfiere con el proyecto.
- 53) En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Artículo 215 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 13-trece árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos se repusieron los 13 árboles de las características arriba mencionadas al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), 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

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

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar las verificaciones necesarias para el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/123/2024 de fecha a los 21-veintiún días del mes de mayo 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 2 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. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de ésta área, debiendo cumplir con lo siguiente.



Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y respeta la configuración vial aprobada (accesos, pasillos de circulación, disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo L-USDS-095/23-03, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/01379/2024 para el expediente administrativo L-USDS-095/23-03 de fecha 14 de marzo del 2024.

e) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/498/2024 de fecha 08-ochos 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 ratifica el visto bueno emitido previamente de acuerdo con el proyecto autorizado y condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

- 1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a llevar a cabo cada una de las adecuaciones geométricas especificadas en el plano autorizado.
3. 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.
4. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, al término de las obligaciones marcadas por esta dirección general, para su validación.
5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.
6. Adicionalmente, el solicitante deberá tramitar los respectivos permisos ante la Secretaría de Infraestructura Sostenible, la Secretaría de Servicios Públicos y la Dirección de Patrimonio correspondiente.

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/039/MAYO/2024 de fecha a los 25-veinticinco días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- > En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
> Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
> Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
> Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
> La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
> Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

g) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Hidrológica-Hidráulica con oficio No. DPT/H061/2024 de fecha a los 22-veintidós días del mes de julio 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:

CONCLUSIONES:

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforma a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
5. Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio de Monterrey "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje".
6. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastre o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
7. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
8. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando las responsabilidades del propietario de los efectos de su construcción tal como la suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

h) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Geológica-Geotécnica con oficio No. DPT/G030/2024 de fecha a los 28-veintiocho días del mes de mayo 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:

ANTECEDENTES

- De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio no se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.

OPINIÓN TÉCNICA

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

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 2 sondeos de exploración hasta una profundidad de 12.0 m; se determinaron las propiedades del suelo. Se recomienda utilizar una cimentación a base de zapatas aisladas, desplantadas a una profundidad mínima de 2.0m; y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 1.2 hasta 3.1 kg/cm². Otro tipo de cimentación es a base de pilotes colados in situ, desplantadas a una profundidad mínima de 10.0 m. y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 29.4 hasta 66.0 ton/pila.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:

De acuerdo al Estudio Geológico, se determinó la litología en este predio está compuesta por material conformado por arcillas de color café oscura, arcilla clara y arcilla limosa de color café claro, seguido de este estrato hasta una profundidad de 12.0m. aproximadamente, se encontró la roca lutita la cual podría pertenecer a la Formación Méndez. Debido a la morfología de la zona de estudio, no se pudo llevar a cabo un levantamiento geológico estructural donde se pudiera tomar datos como, fracturas y estratificación de la roca, debido a que se encuentra cubierto por una capa de material vegetal y material aluvial.

Se puede concluir que el terreno de estudio presenta actualmente un grado de Riesgo Geológico Muy Bajo, sin embargo, debido a que el proyecto pretende realizar una excavación profunda de hasta aproximadamente 10.0 m. aumentaría a un Riesgo Alto.



CON RESPECTO AL ESTUDIO DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

Para el análisis de Estabilidad de Taludes, se utilizó el software Geo 5, usando el método del equilibrio límite. Se recomienda implementar un telón de pilotes con un diámetro de 0.80m; con espacio entre pilote de 1.0m; con un empotramiento en el terreno de por lo menos un tercio la altura de la excavación. La pared del corte con el telón del pilote deberá de ir combinado con un recubrimiento de concreto lanzado de entre 60.0mm a 100.0m de espesor con una malla electrosoldada. Así mismo, para un mejor funcionamiento del telón de pilas se sugiere implementar una viga de coronación en la parte superior o cresta de los pilotes.

CONCLUSIONES

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

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de Iluminación eléctrica:

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

Ocupación/movimiento

- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores Iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de Iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:



[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita y sello]

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

- Presenta copia simple de oficio No. DPCE-SAP-AR-330-2023, de fecha 23-veintitres días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para **PROYECTO DE CONSTRUCCION DE ALFA** a ubicarse en Calle José Treviño, Número 243, Colonia Chepevera en el Municipio de Municipio, Nuevo León.

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

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387-fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y uso de edificación no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, 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.



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

SEPTIMO. 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.

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

NOVENO. Expiídase 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, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

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

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Tvnb/Nlmtm/leg/Aigl/Gadr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de Ciudadana de siendo las 11 horas del día 25 del mes de 09 del año 24.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Verónica Trevis Aguila
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 24125

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



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000096-24-02
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario 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.	